

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٢ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٢٩٠٥,٢١ م<sup>٢</sup> والواقعة غرب الإسكان الأكثر تميزاً الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة النروجية للتطوير العمرانى ش.ذ.م.م لإقامة نشاط 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 (١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٨,٨ فدان - غرب

الاسكان الأكثر تميزاً بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة النروجية للتطوير العمرانى (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١٠ لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٢٩٠٥,٢١ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٧,٨٣ فدان) الواقعة غرب الاسكان الأكثر تميزاً بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لشركة النروجية للتطوير العمرانى (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل .

وعلى الطلب المقدم من مكتب المهندس / ياسر البتاجى للاستشارات الهندسية مفوضاً عن شركة النروجية للتطوير العمرانى (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١١٠٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٤ متضمناً طلب مراجعة المخطط العام لقطعة الأرض محل هذا القرار .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة النروجية للتطوير العمرانى (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٢٩٠٥,٢١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٨٣ فدان غرب الاسكان الأكثر تميزاً بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل).

وعلى خطاب شركة (ماجيك بن) للاستشارات الهندسية مفوضاً عن شركة النروجية للتطوير العمرانى (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٢٠١) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٦ مرافقاً به النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٥٤٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٠٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٥ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ .

وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب (المقن المائي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

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 وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الترويجية للتطوير العمراني (ش.ذ.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٢٩٠٥,٢١ م<sup>٢</sup>) والواقعة غرب الاسكان الأكثر تميزاً بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة نشاط عمراني متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأخته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢١ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ،

## قـرـر

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٣٢٩٠٥,٢١ م<sup>٢</sup>) والواقعة غرب الاسكان الأكثر تميزاً بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الترويجية للتطوير العمراني (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة 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 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 باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهدات الواقعة منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحدة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة (١٤) :** تلتزم الشركة 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 تنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

**الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم ٨ بمساحة ٢٥,٢١م٢٢٩٠٥ بما يعادل ٧,٨٣ فدان - قرب الاسكان الأكثر تميز الامتداد الشرقي - مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / الشركة الخرويجية للتطوير العمراني - لاقامة نشاط عمراني متكامل**

#### مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٢٩٠,٥٢١ م٢ أي ما يعادل ٧,٨٣ فدان ؛ وينقسم الي :

#### مكونات المشروع

- الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٥٠٨٣,٦٨ م٢ بما يعادل ٣,٥٩١ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٨٤ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات وغرف الامن بمساحة ٤٩٣٦,٦٧ م٢ أي ما يعادل ١,١٧٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩٦٨,٢٠ م٢ أي ما يعادل ٠,٢٣١ فدان وتمثل نسبة ٢,٩٤ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٤٣٢,٤٦ م٢ أي ما يعادل ١,٥٣٢ فدان وتمثل نسبة ١٩,٥٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٤٨٤,٢٠ م٢ بما يعادل ١,٣٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٦٧ % من إجمالي مساحة المشروع.

#### المساحة المخصصة لأراضي الإسكان:-

الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٥٠٨٣,٦٨ م٢ بما يعادل ٣,٥٩١ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٨٤ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

| نوع النموذج المعماري | عدد الأتوار                   | عدد الوحدات في النموذج | تكرار النموذج | إجمالي المسطح المبنى بالدور الأرضي للنموذج F.P. | إجمالي المسطح المستقل بنشاط (سكني) بدور البهروم | إجمالي المسطح المبنى بالأتوار للنموذج B.U.A. |
|----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| WB                   | بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة | 72                     | 1.00          | 1237.94                                         | 0.00                                            | 7427.61                                      |
| NB4                  | بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة | 96                     | 1.00          | 1704.91                                         | 867.67                                          | 11097.13                                     |
| NB4*                 | بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة | 96                     | 1.00          | 1704.91                                         | 867.67                                          | 11097.13                                     |
| NB3                  | بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة | 72                     | 1.00          | 1258.46                                         | 657.41                                          | 8208.17                                      |
| EB                   | بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة | 96                     | 1.00          | 1635.63                                         | 0.00                                            | 9813.78                                      |
| الإجمالي             |                               | 432                    |               | 7541.84                                         |                                                 | 47643.82                                     |

-المساحات غير شاملة البروزات و غرف السطح

#### الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤٩٣٦,٦٧ م٢ أي ما يعادل ١,١٧٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

| أراضي الخدمات                                                       | الاستعمال            | المساحة |      | النسبة البنائية | عدد الأتوار      | المسطح المبنى بالدور الأرضي (F.P.) | إجمالي مسطح الخدمات BUA | إجمالي مسطح سكني BUA | المسطح المبنى بالأتوار (B.U.A.) |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|------|-----------------|------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                                     |                      | م٢      | فدان |                 |                  |                                    |                         |                      |                                 |
| مبنى الخدمات                                                        | تجاري - اداري - سكني | 4816.67 | 1.15 | 30%             | ٤ أرضي + ٤ متكرر | 1445.00                            | 4335.00                 | 2976.00              | 7311.00                         |
| بوابة (عدد ٤ بوابة لعدد ٢ مدخل - على الاكزيه مساحة البوابة عن ٩ م٢) |                      | 120.00  | 0.03 |                 | أرضي فقط         | 120.00                             | ١٢٠                     | —                    | 120.00                          |
| الإجمالي                                                            |                      | 4936.67 | 1.18 |                 |                  | 1565.00                            | ٤٤٥٥                    | —                    | 7431.00                         |

تم استخدام مساحة ٢٩٧٦ م٢ من المسطح السكني المخصص في صورة الدور الأرضي والسطح العلوي بالمبنى رقم A بإجمالي عدد ٥٤ وحدة سكنية

-المساحات غير شاملة البروزات و غرف السطح

الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الاسكان:

- نسبة الأراضي المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع
- النسبة البنائية للاسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للاسكان.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بزياده معامل الاستغلال بواقع ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بتلك القرارات .
- عدد الأنوار: (أرضي + ٥ مكرور) مع الحفاظ على قيد الارتفاع المقرر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- المسافة بين المباني لا تقل عن ١٠م، وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن ان تقل المسافة الي ٦ م طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٧ لسنة ٢٠١٥ محضر اجتماع رقم ٦ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- يتم توفير أماكن انتظار وفقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك ردم لا يقل عن ٢م من سور المشروع وحتى حدود المبنى و٢م من نهايه الرصيف للطرق الداخليه وحتى حدود المباني .
- الالتزام بأن تكون مدخل ومخارج البهرومات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنيه.
- يسمح باستغلال فروق المناسيب بالموقع في استغلال دور البهروم في بعض العمارات السكنية في النشاط السكني وبشرط توفير التهوية الطبيعية والاضاءه الطبيعيه وكافحه الشروط الملزمه بها من حيث هذا الشأن والحصول على موافقة الجهات التي عدا تكون مطلوبه.

الاشتراطات البنائية العامة للخدمات :

- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات تمثل نسبة من ٨ الي ١٢% من مساحة المشروع الاجمالية ويسمح بزيادتها لتصل الي ١٥% تطبيقا للتيسيرات بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و القرار رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بتلك القرارات .
- يسمح بتطبيق النظام الحجوم علي مناطق الخدمات بما لايتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقه .
- يسمح باستخدام المسطحات السكنية المتبقية بذات نشاطها في المنطقه الخدمية في صورة الدوار علوية مع الالتزام بالارتدادات المقرره بين المباني وقيد الارتفاع المقرر للمنطقه .
- الالتزام بالاشتراطات البنائيه المحدده لكل نشاط علي حده طبقا للاشتراطات بها حاليا (نسبه بنائيه ارتفاع-ردود) .
- يتم ترك ممر بعرض ٢م بين ارضي الخدمات وقطع اراضي الاسكان .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل وخارج البهرومات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- توفير اماكن الانتظار للسيارات للوحدات السكنية بالمنطقه الخدمية وفصلها عن اماكن انتظار السيارات الخاصه بالخدمات .
- تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع ؛ ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ؛ وفي حالة التخدم الخارجي او استخدامها من غير قاطني المشروع ؛ يتم اعادة التسعير من قبل اللجنة المختصة وبعد الحصول علي الموافقات اللازمة .

▪ جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة العمراني المتكامل :-

| المسطحات المتبقية (م٢)                                                                      | المسطحات المستخدمة بالمشروع (م٢) | المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس الادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) (م٢) | المسطحات المسموح بها طبقا للائشراطات الاصليه | مساحة المشروع م٢ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
|                                                                                             |                                  |                                                                                                                                               |                                              | 32905.21         |
| اولا : المنطقة السكنية                                                                      |                                  |                                                                                                                                               |                                              |                  |
| 3673.78                                                                                     | 50619.82                         | 54293.60                                                                                                                                      | 49357.82                                     | BUA              |
| ثانيا : المنطقة الخدمية                                                                     |                                  |                                                                                                                                               |                                              |                  |
| 462.58                                                                                      | 4335.00                          | 4797.58                                                                                                                                       | 3553.76                                      | BUA              |
| تم احتساب مسطح BUA الخدمات لادوار من الارضي حتى الدور الثاني المتكرر ( ٣ * ١٤٤٥ ) = ٤٣٣٥ م٢ |                                  |                                                                                                                                               |                                              |                  |
| المسطحات السكنية المستخدمة بالمشروع تشمل على مسطح ٢٩٧٦ م٢ المستقل اعطي مبني الخدمات         |                                  |                                                                                                                                               |                                              |                  |

▪ المقنن المائي للمشروع :-

| قطاع التنمية وتطوير المدن |                 | قطاع التخطيط والمشروعات             |                           |                                             |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| نوع الاسكان               | معامل الاستغلال | اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م٢ | اقصى مقنن مائي (ل/م٢/يوم) | اقصى مقنن مائي مسموح به للمشروع ( ل / يوم ) |
| عمارات متوسطة الكثافة     | ١               | ٤٩٣٥٧,٨١٥                           | ٤,٧٦                      | ٢٣٥٠,٣٧,٢١                                  |

• التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (١١٧٥ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكوود المصري .
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المبنى السكنية" (أرضي + أدوار مكررة) ٤، وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمشروع.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة.
- ٣- تعتمد الشركة الترويجية للتطوير العمراني واستئثارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المتقدم منها ويضمنان وحدهما أى تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البندرم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها ( كجراج لانتظار السيارات - اصمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية).
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.
- ٦- الاجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمبنى السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة ١٠ % من مسطح الدور الارضي للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم الشركة الترويجية للتطوير العمراني بالقيام بالاتي :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة انواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ اليردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيبات وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
  - اعتماد رسومات ومواصفات اصمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مآخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
  - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
  - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعيه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**طرف ثان**

**طرف أول**

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد ابراهيم محرم "

مستورة تطبيق لا تصل



بالتفويض عن الشركة

الاسم / احمد جمال الدين احمد

التوقيع احمد

الرقم القومي : ٢٩١٠٢٠٢١٧٠١٩١٩



