

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٤٨٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٥/١٢/٢٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) البالغ مساحتها ٢٣٧٣٧٧,٧٨ بالحي الثامن  
منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م)  
لإقامة مشروع عمراني متكامل

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 (١٨) 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 والمجمعات العمرانية،  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الهلجنة لمناطق المخططات التفصيلية بالمهن والمجمعات  
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٥٧,٦٤ فدان - منطقة  
التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لشركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م)، بنشاط عمراني متكامل بالشروط التي تضمنها القرار،  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢ لقطعة الأرض بمساحة ٢٢٢٧٢٩,٥٧ م<sup>٢</sup> والواقعة بالحي الثامن - منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦  
أكتوبر لشركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل،  
وعلى تعديل محضر الاستلام والمرفق به كارت الوصف المعدل بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٩ لقطعة الأرض بمساحة ٢٣٧٣٧٧,٧٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٦,٥٢ فدان والواقعة  
بالحي الثامن - منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر - للسادة / شركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل،  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م)، على بيع قطعة  
الأرض رقم (٥) بمساحة ٢٣٧٣٧٧,٧٨ م<sup>٢</sup> والواقعة بالحي الثامن - منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع (عمراني متكامل)  
وعلى خطاب شركة / رينوفيشن للاستشارات الهندسية مفوضاً عن الشركة بعاليه الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٦٣٨٤) بتاريخ  
٢٠٢٥/٨/١٢ متضمناً طلب استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينه ٦ أكتوبر برقم (٣١٢٥١٨٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٠ لموافقتنا بموقف كامل لقطعه الأرض عاليه  
وعلى خطاب الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ بما يفيد سداد المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة  
لشئيه واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض  
وعلى خطاب شركة رينوفيشن للاستشارات الهندسية مفوضاً عن الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٥ مرفقا به  
نسخ التمهائية من لائحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه  
وعلى كتاب جهاز مدينه ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ والمتضمن موقف كامل حديث لقطعه الأرض  
وعلى خطاب جهاز مدينه ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٩٢٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٤ مرفقا به لوائح المخطط العام بعد التوقيع  
بليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينه  
على جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينه،  
على البرنامج الزمني المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ لتنفيذ مكونات المشروع،  
م اعتماد التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي،  
م توقيع جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري من الإدارات والقطاعات المختصة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعيلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) البالغ مساحتها (٢٣٢٧٢٧٧,٧٨م<sup>٢</sup>) بالحي الشاهين بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٨٦) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ والمتعمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف

### "قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) البالغ مساحتها ٢٣٢٧٢٧٧,٧٨م<sup>٢</sup> بالحي الشاهين بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة مجتمعات للتنمية العمرانية ش.ذ.م.م لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للمحددات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحريم ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن منطقتي الخدمات فيما عدا مساحة (٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>) من منطقتي الخدمات رقم (١) بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط . وفي حالة الترخيص من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة . وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالبرنامج الزمني
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة 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 . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد والنوتة الصياغية المعتمدة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٠): تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١١): تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٢): تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٣): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذة كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر استصدار القرار الوزاري بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٢٣٧٣٧٧,٧٨ م<sup>٢</sup> والواقعة بالحي الثامن - منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر و المخصصة للسادة /شركة مجتمعات للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م)؛ لإقامة مشروع عمراني متكامل طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ م .

## مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٧٣٧٧,٧٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥٦,٥٢ فدان

## مكونات المشروع :

- تبلغ الأراضي المخصصة للسكان ٢٣٧٠٤٩,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٣,١٠٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٨٨ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وتشمل علي الاتي :\*
- الأراضي المخصصة للنماذج السكنية بمساحة ٥٧٨٦٩,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣,٧٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٣٨ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة (عمارات) بمساحة ٣٩١٨٠,٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٣٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٦,٥١ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٤٤٥,١٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٧,٧٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٦٧ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٤٣٣٨٥,٨١ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٨,٢٨ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٤٥٤٥,٩١ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٠,٦٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٨,٧٧ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩٩٥١,٨١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٥٠ فدان وتمثل نسبة ٨,٤١ % من إجمالي مساحة المشروع .

## الأراضي المخصصة للسكان:-

- تبلغ الأراضي المخصصة للسكان ٢٣٧٠٤٩,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٣,١٠٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٨٨ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وتشمل علي الاتي :
- الأراضي المخصصة للنماذج السكنية بمساحة ٥٧٨٦٩,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣,٧٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٣٨ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج علي لوحة المخطط العام .
- الأراضي المخصصة (عمارات) بمساحة ٣٩١٨٠,٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٣٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٦,٥١ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :-

رمز النموذج	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالموقع العام (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مسطح BUA بالموقع العام م <sup>٢</sup>
A	٢٨	٢ بدروم	٣٠	٥٤٠	٨٤٠	١٥١٢٠	٦٠٤٨٠
U	٢	+أرضي	١٥٦	١٧٠٠	٣١٢	٣٤٠٠	١٣٦٠٠
H	١	+٣ أدوار متكررة	٦٥	١٠٧٠	٦٥	١٠٧٠	٤٢٨٠
الإجمالي	٣١				١٢١٧	١٩٥٩٠	٧٨٣٦٠

- مسطحات الأدوار المتكررة لا تشمل علي مساحة البروزات المسموح بها .

## الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٤٤٥,١٤ م أي ما يعادل ٧,٧٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٦٧ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

رقم منطقة الخدمات	النشاط	مساحة منطقة الخدمات م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان	النسبة البنائية %	مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	مسطح المبني م <sup>٢</sup> BUA
١	تجاري إداري طبي	٢٩٧٨٩,٥٨	٧,٠٩	٣٤,٥٠%	١٠٢٧٧,٤٠	بدروم + أرضي + دورين + غرف مسطح	٣١٢٣١,٧٥
٢	نادي اجتماعي	٢٣٥٥,٥٦	٠,٥٦	٢٠,٠٠%	٤٧١,١١	بدروم + أرضي + أول	٩٤٢,٢٢
	عدد (٤) بوابات تشمل على عدد (٧) غرف أمن ؛ مسطح غرفة الامن لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>	٣٠٠,٠٠	٠,٠٧	—	٣٠٠,٠٠	أرضي فقط	٣٠٠,٠٠
	الإجمالي	٣٢٤٤٥,١٤	٧,٧٣	—	١١٠٤٨,٥١	—	٣٢٤٧٣,٩٧

- مسطحات الأدوار المتكررة لاتشمل مساحة البيروقات المسموح بها .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المطورين ومنها زيادة مساحة أرض الخدمات ضمن النشاط العمراني المتكامل لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الأشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

## إشتراطات بنائية عامة

- المساحة المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠ % من المساحة المخصصة لأراضي الاسكان .
- يتم تطبيق نظرية الهجوم على جميع مناطق المشروع السكنية والخدمية .
- يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة بالشروط والضوابط التي تضعنها القرارات .
- يتم تطبيق الأشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الأشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .
- يسمح بتنفيذ ٢٥ % من المسطح المبني بالدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلي القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للأشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ردمود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية .

**الإشتراطات البنائية بالنسبة لأراضي النماذج السكنية :**

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير معر عبر البلوك بخصيص للمساحة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا المعر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م والمسافة بين القطع لا تقل عن ٦ م.
- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الأرض السكنية وحتى حدود أرض الخدمات.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥٪ من مساحتها.
- الارتفاع المسموح به للنماذج السكنية هو أرضي + دور أول + دور ثاني + غرف سطح.
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأمامي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م.
- في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل رمود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى.

**مباني العمارات:**

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة لأراضي الإسكان.
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو ( أرضي + ٣ أدوار ) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمشروع.
- المسافات بين العمارات لا تقل عن ٨ م ويمكن أن تصل الي ٦ م في حال أن الواجهات الجانبية للعمارات مصممة .

**إشتراطات مناطق الخدمات:-**

- نسبة أراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ ٪ من مساحة قطعة الأرض وتمت زيادتها لتصل الي ١٥ ٪ من مساحة المشروع في ضوء التيسيرات الممنوحة من مجلس إدارة الهيئة رقم ( ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ) و ( ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ) و ( ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ ).

- ارتفاع مباني الخدمات : أرضي + أول + ثاني .وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمنطقة
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**التعهدات**

- تتعهد الشركة بان في حاله عدم موافقه مجلس الوزراء علي قرار مجلس هيئة المجتمعات العمرانية رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بان الشركة تتعهد بالالتزام بالإشتراطات الاصلية لتخصيص الارض
  - يتم الإلتزام بقبود الارتفاع المقرر من قبل القوات المسلحة للمنطقة
  - تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم الخارجي او استفلالها من غير قاطني المشروع يتم اعاده تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع:-

الاستعمال	البلد	المسطح المسموح به طبقاً للإشتراطات الاصلية	المسطح المسموح به بعد تطبيق قرار ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ و القرار رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥	المسطح المستخدم	المسطح المتبقي م
السكني	BUA	٢٣٧٣٧٧,٧٨	٢٦١١١٥,٥٦	١٥٥١٧٤,٠٦	١٠٥٩٤١,٥٥
الخدمي		٢٥٦٣٦,٨	٣٤٦٠٩,٦٨	٣٢٤٧٣,٩٧	٢١٣٥,٧١

**المقنن المالي للمشروع :-**

نوع الاسكان	الاقصي مسطحات بنائية مسموح بها BUA م	الاقصي مقنن مالي (ل / م/٢م)	الاقصي مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل/م/٢م)
عمارات متوسطه الكثافة	٢٣٧٣٧٧,٧٨	٥,٧١	١٣٥٥٤٧٧,١٧

**اللتزمات الشركة أو المطور العقاري :**

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد ( ٢٠٠ ل / يوم )
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ ( ٦٧٧٧ فرد )
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ( ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ )
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة الحسابات التي يتحملان وحدها اي تبعات .

## الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (الرضي + ٣ أدوار متكررة) مع الحفاظ على معامل الاستغلال الأصلي للمشروع.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) والقرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٣- تعتمد شركة مجتمعات للتنمية العمرانية؛ واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما وتحملان وحدهما أي تبعات.
- ٤- يسمح بإقامة دور البندوم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها ( كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية ) .
- ٥- يتم الالتزام بالانشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده.
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الارضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم شركة شركة مجتمعات للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعادة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليط 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 على نفقتها الخاصة .
  - اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك الصي 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).
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
  - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في 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 بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد الميئات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٦ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٤- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طـرـف ثـانـي

طـرـف أول  
نائب رئيس الهيئة  
لقطاع التخطيط والمشروعات  
" احمد إبراهيم محمد "



بالتفويض عن الشركة  
الاسم / احمد رمضان رمضان  
التوقيع / احمد رمضان رمضان  
الرقم القومي : ٣٠٠٩١٩١٤٠٢٤٥٨



