

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٢٨٤ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-7/3) بمساحة ٢٦٤٣٩٩,٥٥ م^٢ بما يعادل ١٥,٥ فدان بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA)

(ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما .

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٨ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (AP-7/3) بالتجمع السادس بمساحة (١٥,٥ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة لصالح / شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٤ لقطعة الأرض رقم (AP-7/3) بالتجمع السادس بمساحة (٢٦٤٣٩٩,٥٥ م^٢) بما يعادل (١٥,٥٠ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) بشروط عمراني متكامل .

وعلى خطاب رئيس مجلس إدارة شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٨٣٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨ لاستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به المستندات اللازمة لاستصدار القرار .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض رقم (AP-7/3) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بشروط عمراني متكامل .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٣٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٥ المتضمن موقف كامل لقطعة الأرض . وعلى خطاب المفوض عن الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢ مرفقا به عدد (٧) لوحات) للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه .

وعلى خطاب الوكيل عن شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩ يطلب تقسيم المصروفات الخاصة بمرجعة وإصدار القرار الوزاري على قسطين لقطعة الأرض عاليه .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٣٤٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١١ مرفقا به عدد (٧) لوحات) للمخطط العام بعد التوقيع عليهما من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة .

وعلى خطاب شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٤٢٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٤ بما يفيد سداد جزء من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض .

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢ .

- وعلى التوبة الضمانية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحي (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الارض الصادر لها القرار .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموجع من القطاعات و الإدارات المختصة بهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة للخدمات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) بإعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (AP-7/3) بمساحة (٢م٦٤٣٩٩,٥٥) بما يعادل (١٥,٥ فدان) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ والاحكام التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٨ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (AP-7/3) بمساحة (٢م٦٤٣٩٩,٥٥) بما يعادل (١٥,٥ فدان) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقا للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ 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 ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير 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 باستخدام قطعة الارض محل القرار المائل في الغرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الارض أو الإشرطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بان تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفي حالة التضيق من الخارج أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحدة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما اية تعيبات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

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

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى 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 واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولايم 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 وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك
يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او 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 بمدينة 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

بالتفاز الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-7/3) بالتجمع السادس بمساحة (٢٦٤٢٩٩,٥٥) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة /شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) : لإقامة مشروع عمراي متكامل طبقا للمتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ م.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٦٤٢٩٩,٥٥ م^٢.

مكونات المشروع :

- تبلغ الاراضي المخصصة للاسكان ٢٢٤٥٨٩,٨٤ بما يعادل ٥,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٣٨,١٨ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الاراضي المخصصة للخدمات و البوابات وغرف الامن بمساحة ٢٥٢٩٤,٩١ أي ما يعادل ١,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٨% من إجمالي مساحة المشروع .
- الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٩٥٤٠,٧٦ أي ما يعادل ٢,٢٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٧٩% من إجمالي مساحة المشروع .
- الاراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الإنتظار بمساحة ١٦١٩٠,٤٩ م^٢ أي ما يعادل ٣,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٢٥,١٢ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٨٧٨٣,٥٥ م^٢ بما يعادل ٢,٠٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,٦٣ % من إجمالي مساحة المشروع .

الاراضي المخصصة للاسكان:-

- تبلغ الاراضي المخصصة للاسكان ٢٢٤٥٨٩,٨٤ بما يعادل ٥,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٣٨,١٨ % من إجمالي مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي :-

| جدول نماذج السكنية | | | | | | | |
|--------------------|---------|----------------------|------------------|-------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| نوع | التكرار | عدد الوحدات بالنموذج | عدد الدور | مسطح لـ F.P | مسطح لـ BUA للنموذج | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي مسطح لـ F.b |
| نموذج (A) | 2 | 4 | ارضي + دول + ثلي | 361.92 | 1085.76 | 8 | 723.84 |
| نموذج (B) | 4 | 6 | ارضي + دول + ثلي | 542.88 | 1628.64 | 24 | 2171.52 |
| نموذج (C) | 1 | 4 | ارضي + دول + ثلي | 335.72 | 1007.61 | 4 | 335.72 |
| نموذج (D) | 3 | 6 | ارضي + دول + ثلي | 503.58 | 1510.74 | 18 | 1510.74 |
| الإجمالي | | نماذج سكنية 10 | | 1744.1 | 5232.75 | 54 | 4741.82 |

| جدول نماذج العمارات | | | | | | | |
|---------------------|---------|----------------------|--------------|-------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| نوع | التكرار | عدد الوحدات بالنموذج | عدد الدور | مسطح لـ F.P | مسطح لـ BUA للنموذج | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي مسطح لـ F.b |
| عمارة (E) | 1 | 12 | ارضي + ١ دور | 503.54 | 2014.16 | 12 | 803.54 |
| عمارة (F) | 8 | 18 | ارضي + ١ دور | 755.31 | 3776.55 | 144 | 6042.48 |
| عمارة (G) | 1 | 24 | ارضي + ١ دور | 1007.08 | 5035.4 | 24 | 1007.08 |
| الإجمالي | | عمارات 10 | | 2265.93 | 10826.11 | 180 | 7853.1 |

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

الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات والبوابات وغرف الامن بمساحة ٢٠٢٩٤,٩١ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٨% من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

| الخدمات | التشط | المساحة | | عدد الأدوار | ملي مسطح الم - BUA م ^٢ |
|---------------------|---------------|------------------|------|----------------------------|-----------------------------------|
| | | متر ^٢ | فدان | | |
| ارض خدمات | تجاري / اداري | 5194.91 | 1.24 | بدويوم + ارضي + دورين مكرر | 8114.1 |
| غرف الامن والبوابات | خدمات | 100 | 0.02 | ارضي فقط | 100 |
| الاجملي | | 5294.91 | 1.26 | | 8214.1 |

- مسطحات الأدوار المتكررة لاشتمل مساحة البروزات 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 ارض الخدمات ضمن النشاط العمراني المتكامل لتصل الي ١٥% وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠% من معامل الاشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

اشتراطات بنائية عامة

- المساحة المخصصة للسكان لا تزيد عن ٥٠% من مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة لاراضي الاسكان.
- يتم تطبيق نظرية الحجوم على جميع مناطق المشروع السكنية والخدمية.
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة 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 تضمنها القرارات علي النحو التالي :-
- زيادة معامل الاستغلال السكني بواقع ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي .
- زيادة معامل الاستغلال الخدمي بواقع ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي .
- زيادة مسطح اراضي الخدمات لتصل الي ١٥% من مساحة ارض المشروع .
- تطبيق نظام الحجوم بدون زيادة بالمسطحات المقررة لقطعة الأرض بالمنطقة السكنية والخدمية .
- يتم تطبيق الأئتمراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الأئتمراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من المسطح الميني بالدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمسطح 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 لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك رتود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية .

الاشتراطات البنائية بالنسبة لاراضي النملاج السكنية :-

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة على طول محور البلوك و في حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر و نهاية البلوك عن ١٥٠ م و المسافة بين القطع لا تقل عن ٦م .
- ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الارض السكنية وحتى حدود ارض الخدمات .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها .
- الإرتفاع المسموح به للنملاج السكنية هو أرضي + دور أول +دور ثاني+ غرف سطح.
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأماسي ٤ م - الجانبي ٣م - الخلفي ٦ م
- في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل رتود 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 لاراضي الاسكان.
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضي + ٥ أدوار) وبما لايتعدى قيد الإرتفاع المقرر للمشروع.
- المسافات بين العمارات لا تقل عن ١٠م ويمكن ان تصل الي ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للعمارات مصممه .

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة قطعة الارض وتمت زيادتها لتصل الي ١٥ % من مساحة المشروع في ضوء التيسيرات الممنوحة من مجلس إدارة الهيئة .
- ارتفاع مباني الخدمات : ارضى + اول + ثانى .
- 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 على قرار مجلس هيئه المجتمعات العمرانيه رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بان الشركة تتعهد بالالتزام بالإشتراطات الاصليه لتخصيص الارض
- يتم الإلتزام بقيود الارتفاع المقرره من قبل القوات المسلحه للمنطقه
- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجيه وفي حالة التخديم الخارجى او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم اعاده تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمه .

جدول الارصده المسموح بها والمستخدمه والمتبقية على مستوى المشروع:-

| المسطحات المتبقية ٢م | المسطحات المستخدمة ٢م | المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (180 لسنة ٢٠٢٣) ٢م | المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٢٠٢٥ لسنة ٢٠٢٣) ٢م | المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٢٠٢٣ لسنة ٢٠٢٣) ٢م | المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٢٠٢٣ لسنة ٢٠٢٣) ٢م |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| مساحة المشروع (عمراني متكامل) ٢م | | | | | 64399.55 |
| اولا - المنطقة السكنية | | | | | |
| متبقى ٢م | مستخدم ٢م | تيسيرات ٢م | أصلي ٢م | F.P | ١٦٠٩٩.٨٨ |
| 3804.96 | 12294.91 | 16099.88 | 16099.88 | BUA | 96599.325 |
| 54771.38 | 51487.87 | 106259.25 | 96599.325 | | |
| اولا - المنطقة الخدمية | | | | | |
| متبقى ٢م | مستخدم ٢م | تيسيرات ٢م | أصلي ٢م | F.P | 2318.38 |
| 93.27 | 2804.7 | 2897.97 | 2318.38 | BUA | 6955.15 |
| 1175.15 | 8214.3 | 9389.45 | 6955.15 | | |

المخزن المائي للمشروع :-

| قطاع التنمية وتطوير المدن | | قطاع التخطيط والمشروعات | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------------|
| أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم) | أقصى مخزن مائي (٢م/يوم) | المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) | المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) | المساحة | معامل الاستغلال | نوع الإسكان |
| ٤٥٩٩.٠٠ | ٤,٧٦ | ٥٢٥٧٣,٦٣ | ٢٠٩٦٥٩٩,٣٣ | ٢٠٦٤٣٩٩,٥٥ | ١,٥ | عمارات متوسط الكثافة |

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٣٠٠ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحملان وحدهما اي تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (ارضى + ٥ اوار متكررة) مع الحفاظ على معامل الاستغلال الاصلى للمشروع.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) والقرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلى ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- ٣- تتعهد شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقلتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية).
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.
- ٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت اعلي اسطح البناء مثل أبرار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- ٨- **تلتزم شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA):-**
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكميمات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات 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 فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك اقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبية العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وى قرارات وزارية فى 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 فى اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالمساح لمهندسى الجهاز بتابعه التنفيذ وإجراء التنقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التنقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.

- ١٢- تلزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٤- تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد إبراهيم محمد "

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة
الاسم / ميامي كمال عثمان
التوقيع: ميامي كمال عثمان
الرقم القومي: ٢٨٣٠٩١٧٠١٠١٢٩١

اسمك
١١



طوارئ
مديرية
القطاعات
الخططية
والمشروعات

