

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (C/8) بمساحة ٣.١٦، ٣٩٤.٠٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩.٣٨ فدان الكائنة بمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لشركة جميرا للتخطيط العمرانى (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

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

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات 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 العقارى .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٦ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (C/8) بمساحة ٣.١٦-٣٩٤.٠٣ م<sup>٢</sup> الكائنة بالمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر لشركة جميرا للتخطيط العمرانى ، بالشروط التى تضمنها القرار .

وعلى خطاب شركة رينوفيشن للاستشارات الهندسية وكلياً عن المالك شركة / جميرا للتخطيط العمرانى الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٦٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٥ بشأن مراجعة المخطط التفصيلي للمشروع لقطعة الأرض رقم (C/8) بمساحة ٣.١٦-٣٩٤.٠٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩.٣٨ فدان الكائنة بمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر .

وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢ لقطعة الأرض عاليه والكائنة جنوب القرية الكونية بمساحة ٣.١٦-٣٩٤.٠٣ م<sup>٢</sup> .

وعلى خطاب شركة رينوفيشن للاستشارات الهندسية المفروض عن الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٢ والمرفق به ٧ نسخ للوحدات المشروع لاعتماد المخطط التفصيلي .

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة / جميرا للتخطيط العمرانى (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض رقم (C/8) بمساحة (٣.١٦-٣٩٤.٠٣ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٩.٣٨ فدان) والواقعة بالمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الصادر برقم (١٩٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرقبا به لوحات المخطط النهائية بعد المراجعة والتوقيع .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم (١١٢١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ .

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى جدول عدم المنافسة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جويرا للتخطيط العمرانى (ش.ذ.م.م) باعتبارها تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (C/8) بمساحة ٣٩٤٠٣,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٣٨ فدان الواقعة بمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكام التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٨ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

## "قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (C/8) بمساحة (٩,٣٨ فدان) بما يعادل (٣٩٤٠٣,١٦ م<sup>٢</sup>) الواقعة بمنطقة جنوب القرية الكونية بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة جويرا للتخطيط العمرانى (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل . وذلك طبقاً للتخطيط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١ 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 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 فى هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الإلتزام 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 بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع 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 وحدهما إية 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 بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز القيود 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 الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافاة 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 ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

**مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 لشروط 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 تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

بالمقرر الوزاري الصادر بإتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (C / ٨) بمنطقة جنوب القرية الكونية بمساحة ٣,١٦-٣٩٤ م بمدينة هدايق أكتوبر والمخصصة للمساكن / شركة جميرا للتخطيط العمراني (ش.م.ذ) إقامة مشروع عمراني متكامل طبقا للتعاهد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١ م.

**مساحة المشروع :**

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣,١٦٠-٣٩٤ م أي ما يعادل ٩,٣٨ فدان

**أولاً :- مكونات النشاط السكني :**

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١,٩٧٠,١٥٨ م بما يعادل ٤,٦٩١ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٥٢٠٦,٦٧ م أي ما يعادل ١,٢٤٠ فدان وتمثل نسبة ١٣,٢١ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨٠٧,٦٩ م أي ما يعادل ٠,١٩ فدان وتمثل نسبة ٢,٠٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١١٤٢٥,٠٠ م أي ما يعادل ٢,٧٢٠ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٢٦٢,٢٢ م بما يعادل ٠,٥٣٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٧٤ % من إجمالي مساحة مساحة المشروع.

**الأراضي المخصصة للسكان:-**

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١,٩٧٠,١٥٨ م بما يعادل ٤,٦٩١ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

توع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	المسطح المبنى بالدور الأرضي للنموذج F.P.	المسطح المبنى بالدور بالادوار B.U.A.	تكرار النموذج	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطح المبنى بالدور الأرضي للنموذج F.P.	اجمالي المسطح المبنى بالدور بالادوار للنموذج B.U.A.
A	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة	٤٠	١٠٦٨,٠٠	٦٤٠٨,٠٠	٢	٨٠	٢١٣٦,٠٠	١٢٨١٦,٠٠
B	بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٨	١٠٥٩,٠٠	٥٢٩٥,٠٠	٣	٩٦	٣١١٨,٠٠	١٠٥٩٠,٠٠
C-N		٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠	١	٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠
C-N*		٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠	١	٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠
C-S		٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠	١	٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠
C-S*	٧٤	٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠	١	٧٤	١٤٩٩,٠٠	٧٤٩٥,٠٠
الاجمالي					٨	٤٧٢	١٠٢٥٠,٠٠	٥٢٢٨٦,٠٠

- مسطحات الأدوار المتكررة لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها .

**الأراضي المخصصة للخدمات :-**

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٥٢٠٦,٦٧ م أي ما يعادل ١,٢٤٠ فدان وتمثل نسبة ١٣,٢١ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

الخدمات اراضي	الامتثال	المساحة		النسبة المئوية	عدد الادوار	المسطح المبنى بالدور الأرضي (F.P.)	المسطح المبنى بالدور بالادوار (B.U.A.)	الردود
		م	فدان					
مبنى خدمات تجاري / اداري رقم ١		٥٠٥٦,٦٧	١,٢٠	٣٠%	أرضي + اول + ثاني + جزء من الدور الثالث	١٥١٧,٠٠	٥٥٩٤,٩٨	طبقا للاشتراطات البنائية
بوابات وغرف امن		١٥٠,٠٠	٠,٠٤		أرضي فقط	١٥٠,٠٠	١٥٠,٠٠	مساحة غرفة الامن لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>
الاجمالي		٥٢٠٦,٦٧	١,٢٤			١٦٦٧,٠٠	٥٧٤٤,٩٨	

تعهد وتلتزم الشركة بعدم الربط بين المسطح المغلق والمسطح المكشوف بالدور الأخير بمبنى خدمات (١) بأي شكل من أشكال الربط أو الاستغلال

- مسطحات الأدوار المتكررة لتشمل 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 للمادة المطورين ومنها زيادة مساحة ارض الخدمات ضمن النشاط العمراني المتكامل لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

#### الاشتراطات البنائية للمشروع :-

- تم 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 الواردة تفصيليا بالقرارات .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من اجمالي مساحة المشروع .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كمرافق خدمات للمباني السكنية وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق و مواقف انتظار السيارات .
- الالتزام بترك ردمود عام ٦م كحد ادني من حدود قطعة الأرض ( الطرق المحيطة أو حدود الجار ) حتي حدود المباني
- ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الاراضي السكنية وحدود قطع الاراضي المخصصة للخدمات .

#### الاشتراطات البنائية بالمصيبة للإستخدام السكني :-

#### منطقة العمارات:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٤ أدوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجم لوصول ارتفاع بعض العمارات الي أرضي + ٥ متكرر ؛ مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به لقطعة الأرض من وزارة الدفاع .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م وفي حال ان الواجهات الجانبية مصعته فيمكن ان تصل المسافة البينية بين العمارات الي ٦م .
- ترك مسافة بين عمارات المشروع وفيلات أي مشروع مجاور ان وجد لا تقل عن (٥٠م) شاملة عروض الطرق والارتدادات .

#### إشتراطات مناطق الخدمات:-

- اجمالي مساحة ارضي الخدمات تتراوح بين ( ٨ - ١٢ ) % من مساحة ارض المشروع وتمت زيادتها لتصل الي ١٥ % طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) وبالشروط الواردة تفصيليا بالقرارات .
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات ( ردمود - إرتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .
- ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الاراضي السكنية وحدود قطع الاراضي المخصصة للخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع .
- يسمح بتنفيذ نسبة ( ١٠ % مئثل + ١٠ % مظلات) من المساحة المبنية بالدور الارضي كحرف خدمات بدور السطح و بإرتفاع لا يزيد عن (٢,٨م) وتنتقل بالانشطة المصرح بها في غرف السطح ( آبار - سلالم - غرف مصاعد -... الخ ) طبقاً للقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- يسمح بإقامة غرف امن وبرابيات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٢م٩) و بإرتفاع ارضي فقط و علي ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها ويتم حسابها من اجمالي ارضي الخدمات المسموح بها بالمشروع .

**جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة والمثبتية على مستوى المشروع:-**

المساحات المتبقية (م <sup>٢</sup> )	المساحات المستخدمة (م <sup>٢</sup> )	المساحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) (م <sup>٢</sup> )	المساحات الأصلية للمشروع (م <sup>٢</sup> )	
			٣٩٤٠٣,١٦	مساحة المشروع (عمراني متكامل) م <sup>٢</sup>
اولا : المنطقة السكنية				
٧٩٢,٣٥	٥٣٣٨٦,٠٠	٥٤١٧٩,٣٥	٤٩٢٥٣,٩٥	BUA
ثانيا : المنطقة الخدمية				
	٥٧٤٤,٩٨	٥٧٤٤,٩٨	٤٢٥٥,٥٤	BUA

**المقنن المالي :-**

نوع الاسكان	اقصى مساحات بنائية مسموح بها BUA م <sup>٢</sup>	اقصى مقنن مالي (ل/م <sup>٢</sup> /م <sup>٣</sup> )	اقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل/م <sup>٢</sup> /م <sup>٣</sup> )
عمرات منخفضة الكثافة	٤٩٢٥٣,٩٥	٥,٧١	٢٨١٢٤٠,٠٥

**التزامات الشركة أو المطور العقاري :**

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (١٤٠٦ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود 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 .

٥



**الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (ارضى + ٣ ادوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم ليصل عدد الأدوار الي ارضى + ٥ متكرر مع الحفاظ على معامل الاستغلال الاصلى للمشروع.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة 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 الاصلى ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة **جميرا للتخطيط العمراني (ش.م.م)** واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده.
- ٦- لاجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباني وحدات البناء المغفلة المصرح بها على أن لا يزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية وطبقاً للمادة رقم 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 جميرا للتخطيط العمراني (ش.م.م) بالقيام بالاتي :-**
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقدم الشركة بصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
  - لتسويق الموقع من مرمرات وشبكة الري واصدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيب وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفنها طبقا 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 القتل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ 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 الشركة 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 بمحاسنة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة اى 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 المتلحمة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري .
  - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات 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 التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا 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 طبقا للكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**طرف ثان****طرف اول**

نائب رئيس الهيئة  
لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس " احمد ابراهيم "

مؤرخة تطبيق الأصل

بالتفويض عن الشركة

الاسم / احمد جمال الدين احمد

التوقيع احمد جمال

الرقم القومي : ٢٩١٠٢٠٢١٧٠١٩١٩





