

**وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية****قرار وزارى رقم ١٧٥ لسنة ٢٠٢٦**

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٧)  
بمساحة ٥١٨١٩,١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٣ فدان  
بمنطقة الجمعيات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة  
المخصصة لشركة المنصورة للتطوير 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 شواهد بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بطبقته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣٧) بمساحة (١٢,٣ فدان) بمنطقة الجمعيات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لشركة المنصورة للتطوير العمرانى بشناط عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار .

وعلى محضر التأسيس للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٤ لقطعة الأرض بمساحة (٥١٨١٩,١٢) تعادل (١٢,٣ فدان) بمنطقة الجمعيات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لشركة المنصورة للتطوير العمرانى بشناط عمرانى متكامل .

وعلى عقد التخصيص المؤرخ بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٦ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة شركة المنصورة للتطوير العمرانى على بيع قطعة الأرض رقم (٣٧) بمساحة (٥١٨١٩,١٢) بمنطقة الجمعيات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة بشناط عمرانى متكامل .

وعلى خطاب المفوض من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢ يتضمن طلب استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الملل .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٣٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٦ مرفقا به موقف قطعة أرض المشروع

وعلى خطاب المفوض من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٤٥٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩ مرفقا به التمسح النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها لقطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة لتوفير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم (٤٢٢٩٤٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٤ .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٣٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٦ مرفقا به لوحات لمشروع بعدة للراجعة والامتداد .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتفصيل مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٦ .

وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب والحرف السحي (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى التعدادات المقدمة والمولعة من المفوض من الشركة المخصص لها لقطعة الأرض .

وعلى جدول عدم المعاملة من استصدار القرار الوزاري للموقع من المخططات و الإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الضيقة لقطاع التخطيط والمشروعات بعينة للخدمات العمرانية الجديدة بجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المنصورة للتطوير العمراني (ش.م.م) باعتبارها تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٧) بمساحة (٥١٨١٩,١٢ م<sup>٢</sup>) بمبايعات (١٢,٣ فدان) بمنطقة الجميعات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٥ للتنمية بطلب استصدار القرار الوزاري لهروض .

### " قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٧) بمساحة (٥١٨١٩,١٢ م<sup>٢</sup>) بمبايعات (١٢,٣ فدان) بمنطقة الجميعات - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المنصورة للتطوير العمراني (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقاً للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٦ والشروط التي تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض . 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 . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض من محل القرار الملحق في الغرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات 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 بالتعهد لواقع منها بسداد علاوة تقديم منطقة الخدمات من الخارج وطبقاً لما تسفر عنه دراسة لجان التسعير بالهيئة قبل استصدار أى تراخيص للبناء . وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة على الترخيم من الخارج لمنطقة الخدمات لاشية وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتعملهما اية تعبيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

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

**مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تنطه الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالاستشارات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام 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 التي 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 الارض ، وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة تبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض من اعتماد رسومات وتسميم ومواصفات اعمال 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 تنفيذة كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



### الشروط المرفقة

بالمقرر الوزاري الصادر بإمتهان تطبيق وتنظيم قطعة الأرض رقم (٣٧) بمنطقة الجمعيات - التجمع الثالث المخصصة لها بمساحة (٢٥١٨١٩,١٢م) تعادل (١٢,٢ فدان) منطقة بيت الوطن - بنشاط (عمراني متكامل) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة /شركة المتصورة لتطوير العمراني : إقامة مشروع عمراني متكامل طبقاً للمتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٦ م

#### مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥١٨١٩,١٢ م أي ما يعادل ١٢,٢ فدان .

#### مكونات المشروع :

- تبلغ الأراضي المخصصة للسكان ٢٥٩٠٩,٦٠ م بما يعادل ٦ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات والبوابات وغرف الأمن بمساحة ٥٥٧٧,٠٠ م أي ما يعادل ١,٣٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٨ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٢٧٤٢,٣٠ م أي ما يعادل ٠,٧٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٣ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١١٤٧٠,٣٠ م أي ما يعادل ٣ فدان وتمثل نسبة ٢٢,١ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦١٢٠ م بما يعادل ١,٥٠ فدان وتمثل نسبة ١١,٨ % من إجمالي مساحة المشروع .

الاستعمال	المسطح م <sup>٢</sup>	المسطح بالفدان	النسبة %	ملاحظات
الإسكان	25909.6	6	50.0%	
الخدمات	5577.0	1.3	10.8%	
الطرق الداخلية	11470.3	3	22.1%	
الطرق الخارجية	6120.0	1.5	11.8%	
المناطق الخضراء والمفتوحة	2742.3	0.7	5.3%	
إجمالي المساحة	51819.12	12.3	100%	

#### الأراضي المخصصة للإسكان:-

- تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٢٥٩٠٩,٦٠ م بما يعادل ٦ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

ملاحظات	إجمالي مساح الأراضي بمشروع العام م <sup>٢</sup> BUA	إجمالي مساح الدور الأرضي بمشروع العام م <sup>٢</sup> F.P	إجمالي مساح BUA م <sup>٢</sup> (التصاريح فرعية)	مساح الدور المتكرر م <sup>٢</sup>	عدد الدور	مساح الدور الأرضي بمشروع العام م <sup>٢</sup> F.P	إجمالي عدد الوحدات بمشروع العام	عدد الوحدات بمشروع العام	نوع التوزيع	نوع التوزيع
	5495	785	5495	4710		785	56	56	1	أ
	5495	785	5495	4710		785	56	56	1	ب
	3463.6	494.8	1731.8	1484.4		247.4	56	28	2	ج
	7763.0	1109.0	7763.0	6664.0		1109.0	84	84	1	د
	16100.0	2300.0	8050.0	6900.0	٦	1150.0	140	70	2	هـ
	7831.1	1118.7	7831.1	6712.4		1118.7	84	84	1	و
	25447	3635.3	6362	5453.0		908.8	224	56	4	ز
	12723	1817.6	6362	5452.8		908.8	112	56	2	ح
	84318	12045.5					812	490	14	الإجمالي

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

**الأراضي المخصصة للخدمات :-**

- الأراضي المخصصة للخدمات والبوابات وغرف الامن بمساحة ٥٥٧٧,٠٠ م أي ما يعادل ١,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٤,٣٨% من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

ملاحظات	الاشتراطات الفنية			مساحة		الغلاف	منطقة
	الحدود	المساحة المسموح بها بـ BUA ١	ارتفاع	مساحة الدور الأرضي (F.P)	نسبة بنائية		
المشروع	يتم الالتزام بالحدود المقرر عن حد قطعة ارض	٣,680.37	٤ + 2 دور أرضي مكتبر 2	1,226.79	30%	0.563	2446.36
المشروع	يتم الالتزام بالحدود المقرر عن حد قطعة ارض	3,779.66		1,259.86		0.603	2634.04
		7,459.96				1.166	4982.4
حدود (٢) غرف امن - مساحة غرفة (٢٥) - حد (٢) بوابة كهربائية	-	60	ارضى كالم			60	60
		7,519.96					6042.4

- مسطحات الأتوار المتكررة لاتشمل 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 للمساكن المطورين ومنها زيادة مساحة ارض الخدمات ضمن النشاط العمراني المكمل لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

**اشتراطات بنائية عامة**

- المساحة المخصصة للإسكان لالتزيد عن ٥٠ % من مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لالتزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة لاراضي الإسكان.
- يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع مناطق المشروع السكنية والخدمية.
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) والقرار 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 ارضى الخدمات لتصل الي ١٥ % من مساحة ارض المشروع .
- تطبيق نظام الحجم بدون زيادة بالمسطحات المقررة لقطعة الأرض بالمنطقة السكنية والخدمية .
- يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- يسمح بتنفيذ ٢٥ % من المسطح المبني بالدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحدة سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البيرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجرارات وتعديلاته .
- الالتزام بترك رتود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية .

**الاشتراطات البنائية بالنسبة لاراضي التمداج 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 .
- الارتفاع المسموح به للتمادج السكنية هو أرضي + دور أول +دور ثاني+ غرف سطح.
- الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأماسي ٤ م - الجائلي 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 لأراضي الإسكان.
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو ( أرضي + ٥ أدوار ) وبما لا يتعدى قيد الإرتفاع المقرر للمشروع.
- المسافات بين العمارات لا تقل عن ١٠م ويمكن أن تصل الي ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للعمارات مصمته .

**إشتراطات مناطق الخدمات:-**

- نسبة اراضي 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 .
- ارتفاع مباني الخدمات : ارضي + اول + ثاني .
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات ( ردود - إرتفاع - 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 الموافقه مجلس الوزراء علي قرار مجلس هيئة المجتمعات العمرانيه رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بان الشركة تتعهد بالالتزام بالإشتراطات الاصليه لتخصيص الارض
- يتم الإلتزام بقبود الإرتفاع المقرر من قبل القوات المسلحه للمنطقه
- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجيه وفي حالة التخديم الخارجي او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم اعاده تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمه .

**جدول الرصده المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع:-**

النشط	مساحه BUA اثنائي مسموح به طبقاً للإشتراطات الاصلية (م <sup>٢</sup> )	مساحه BUA اثنائي مسموح به طبقاً لقرار مجلس إدارة هيئة بلجسة رقم (203 لسنة ٢٠٢٥)	مساحه BUA اثنائي مستخدمة (م <sup>٢</sup> )	مساحه متبقية (م <sup>٢</sup> )	لصري	
					سكني	لخدمات
	77728.68	85501.55	84318.00	1183.55		
	5596.46	7555.23	7519.95	35.28		

**الظن المائي للمشروع :-**

نوع الاسكن	معدل الاستغلال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحات البنائية المسموح بها للمشروع (B.U.A)	اقصى مقطن (م <sup>٢</sup> /ك/٢٠٠م)	اقصى كميات مياه مقرة لمشروع (ل/يوم)
صارات متوسطة الكثافة	1.5	51819.1	77728.7	5.71	443830.88

**التزامات الشركة أو المطور العقاري :**

- تتلزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تتلزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (٦٣٥٨ فرد)
- تتلزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تتلزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اي تبعات .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع المباني السكنية (ارضي + ٥ أدوار 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 المنصورة للتطوير العمراني؛ واستثنائى 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 البندوم 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 على حده.
- ٦- لايجوز إقامة لية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت اعلى اسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للائشرات المعصول بها بالهيئة.
- ٨- تلتزم شركة المنصورة للتطوير العمراني :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من سمرات وشبكة الري واحدة الإدارة الاذخارية اممرات المشاة وتهدئة البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات 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 كلفة محابس النقل ولتحكم فى 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 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 بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واى 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 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 التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى 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 مرفق انتظار سيارات طابعا للركود المصري للجراجات وتعديلاته.  
١٢- تلزم الشركة باقتنون 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 باعداد رسومات وتسميم ومواصلات اصعال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مع  
شكر  
مستمر

طـرـفـ أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد إبراهيم محمد "

طـرـفـ ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم / محمد منصور محمود محمد عبد الكريم  
التوقيع : محمد منصور محمود عبد الكريم



المطابقت  
بالتفويض عن الشركة  
الاسم / محمد منصور محمود محمد عبد الكريم  
التوقيع : محمد منصور محمود عبد الكريم



