وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقًا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٦٧ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٢٥) بمساحة ١٤،٨٢ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٥ لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٥٥٨١١,٣٦م٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٥٥٨١١,٣٦م٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب السادة شركة رينوفيشين للاستشارات الهندسية مفوضًا عن شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٧٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ لاستصدار القرار الوزارى الماثل ؛

وعلى خطاب السادة / شركة رينوفيشين للاستشارات الهندسية مفوضًا عن شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥٣٥) بتاريخ ٩/٣/٢٠٢٣ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤١٩٧٩٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٤ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع متضمنا الإفادة انه تم سداد كامل ثمن قطعة الأرض ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الشركة والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المقدمة من الشركة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 السادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٣,٢٩ فدان بما يعادل ٥٥٨١١,٣٦م٢ الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٣,٢٩ فدان بما يعادل ٥٥٨١١,٣٦م٢ الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقا للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق – مبان) خلال مدة (أربع سنوات) تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم طبقًا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ وطبقا للبند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرامج الزمنى المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقًا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بما جاء بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة منها والمعتمدة من القطاع المختص، وتلتزم بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وتتحمل وحدها أية تبعات طبقا لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع. وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ٥٥٨١١,٣٦م٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان

الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية ..

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٥٨١١,٣٦م٢ أى ما يعادل ١٣,٢٩ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٦٤,٨٠م٢ بما يعادل ٥,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٠٧٪ من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٥٧٥,٣٠م٢ بما يعادل ١,٥٧ فدان وتمثل نسبة ١١,٧٨٪ من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٣٥٦٢,٢١م٢ بما يعادل ٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٨٪ من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٨٣٧١,٧٠م٢ بما يعادل ١,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٩٣٧,٣٥م٢ بما يعادل ٣,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٧٦٪ من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٦٤,٨٠م٢ أى ما يعادل ٥,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٠٧٪ من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقًا للجدول التالى :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالى الوحدات للنموذج	المسطح المبنى Footprint	إجمالى مسطح المبنى Footprint	إجمالى مسطح المبانى للبلوك BUA	إجمالى الكتلة البنائية (مسطح الدور الارضى* عدد الادوار) BUA
عمارات	A	١	٨	بدروم + أرضى+٤ أدوار	٤٨	١٢٥٠,٢٥	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	٧٥٠١,٥٠
	A*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	٧٥٠١,٥٠
	B	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	٧٥٠١,٥٠
	B*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	٧٥٠١,٥٠
	C	١	٥		٣٠	٧٦١,٤٠	٧٦١,٤٠	٤٥٦٨,٤٠	٤٥٦٨,٤٠
	C*	١	٥		٣٠	٧٤٨,٦٠	٧٤٨,٦٠	٤٤٩١,٦٠	٤٤٩١,٦٠
	D	٢	٢٥=٣٠×٦٠		٢٥٣٠×٦٠	٧٠٠,٠٠	١٤٠٠,٠٠	٤٢٠٠,٠٠	٨٤٠٠,٠٠
	D*	١	٥		٣٠	٧٠٠,٠٠	٧٠٠,٠٠	٤٢٠٠,٠٠	٤٢٠٠,٠٠
	E	٢	٢٥٨=١٦		٤٨×٢=٩٦	١٢٨٥,٧٠	٢٥٧١,٤٠	٧٧١٤,٢٠	١٥٤٢٨,٤٠
الإجمالى		١١	٧٣		٤٣٨		١١١٨٢,٤٠		٦٧٠٩٤,٤٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمبانى السكنية (أرضى + أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .

تم تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلى لقطعة الأرض .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأصلى ووفقًا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى ، وطبقًا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – أعمال الكهروميكانيكال) .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة الواجهات الجانبية المصممته يمكن أن تصل إلى ٦م طبقًا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الخصوص .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبانى السكنية وأراضى الخدمات .

الالتزام بردود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المبانى .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقًا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً- الأراضى المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٥٧٥,٣٠م٢ أى ما يعادل ١,٥٧ فدان وتمثل نسبة ١١,٧٨٪ من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقًا للجدول التالى :

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	مساحة الدور الارضي (F.P) م٢	اجمالي الـ BUA م٢	النسبة البنائية%	عدد الادوار	الردود
منطقة خدمات (١)	تجارى - اداري	٤٩٨٦,٣٠	١,١٩	١٤٩٥,٨٩	٤٤٨٧,٦٧	٣٠٪	بدروم+ارضي +دورين	٦ متر من جميع الجهات
منطقة خدمات (٢)	نادي اجتماعي	١٥١٧,٠٠	٠,٣٦	٣٠٣,٤٠	٦٠٦,٨٠	٢٠٪	بدروم + ارضي + اول	
غرف الامن والبوابات		٧٢,٠٠	٠,٠٢	٧٢,٠٠	٧٢,٠٠	دور ارضي فقط ويحد اقصي مساحة ٩ م٢ للغرفة الواحدة		
الاجمالي		٦٥٧٥,٣٠	١,٥٧	١٨٧١,٢٩	٥١٦٦,٤٧			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية – ارتفاع – ردود) لكل نشاط طبقًا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الاصلى وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥٪ بدلاً من ١٢٪ ووفقًا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقًا للنوعية الاسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م٢	أقصى مقنن مائى (ل/م٢/يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم)
١,٢٥	٦٩٧٦٤,٢	٤,٥٧	٣١٩٠٠٠

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقًا للنوعية الحسابية
٤٣٨	١٥٩٥

تتعهد الشركه واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقًا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :

	المسطحات الاصلية للمشروع (م٢)	المسطحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الادارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م٢)	المسطحات المستخدمة (م٢)	المسطحات المتبقية (م٢)
مساحة المشروع (عمراني متكامل) م٢	٥٥٨١١,٣٦			
اولا : المنطقة السكنية				
اراضى الاسكان	٢٧٩٠٥,٦٨	٢٧٩٠٥,٦٨	٢٢٣٦٤,٨٠	٥٥٤٠,٨٨
F.P	١٣٩٥٢,٨٤	١٣٩٥٢,٨٤	١١١٨٢,٤٠	٢٧٧٠,٤٤
BUA	٦٩٧٦٤,٢٠	٧٦٧٤٠,٦٢	٦٧٠٩٤,٤٠	٩٦٤٦,٢٢
ثانيا : المنطقة الخدمية				
ارض الخدمات	٦٦٩٧,٣٦٣٢	٨٣٧١,٧٠٤	٦٥٧٥,٣	١٧٩٦,٤٠٤
F.P	٢٠٠٩,٢٠٨٩٦	٢٥١١,٥١١٢	١٨٧١,٢٩	٦٤٠,٢٢١٢
BUA	٦٠٢٧,٦٢٦٨٨	٨١٣٧,٢٩٦	٥١٦٦,٤٧	٢٩٧٠,٨٢٦

بالتفويض عن الشركة

الاسم / إسلام إبراهيم صديق

الاشتراطات العامة

١ – يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى السكنية (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجوم عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلى لقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .

٢ – تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأصلى ووفقًا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

٣ – تتعهد شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقًا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

٤ – يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – أعمال الكهرو ميكانيكال – مخازن غير تجارية) .

٥ – يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود – ارتفاع – نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حدة .

٦ – لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٧ – مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة يصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضي للمبانى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨ – تلتزم شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات 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 و مواصفات أعمال 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 التى 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 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 وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٩ – تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسوم المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ – تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١١ – يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى الجراجات وتعديلاته.

١٢ – تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

١٣ – يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٤ – يلتزم المالك باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	بالتفويض عن الشركة
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات	**الاسم / إسلام إبراهيم صديق**
د.م/ وليد عباس عبد القوى	

العدد ١٣٢ تابع - قرار ٥٥ -