

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٠

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧٨٨٠,٥٦ م<sup>٢</sup>

بمنطقة النوادى بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة أر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R.O ش.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ونشاط إدارى وتجارى

بنسبة (٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ نشاط تجارى وإدارى)

## 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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠  
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٧٩٣٠ م<sup>٢</sup> بمنطقة النوادى بمدينة  
القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى اجتماعى) لشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات  
وطبقاً لما ورد تفصيلاً بقرار مجلس إدارة الهيئة :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٠٠١٩) بتاريخ  
٢٠٢٣/٢/٢٦ المتضمن الموافقة الفنية على تغيير نشاط قطعة الأرض من نادى  
اجتماعى إلى سكنى (عمرانى متكامل) إدارى تجارى بنسبة (٨٠٪) للنشاط  
العمرانى المتكامل و (٢٠٪) تجارى إدارى وفقاً لطلب الشركة مع الالتزام بالشروط  
الواردة تفصيلاً بالكتاب :

و على محضر الإستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٩ لقطعة الأرض عاليه بمساحة  
٥٦ . ١٧٨٨٠ م<sup>٢</sup> :

وعلى عقد البيع الإبتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات "RO" لقطعة الأرض  
رقم (٥) بمنطقة النوادى بالامتداد الشرقى للمستثمرين بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة  
(٥٦ . ١٧٨٨٠ م<sup>٢</sup>) لإقامة المشروع عاليه :

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات الوارد  
برقم (٤١٧٢٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٧ بشأن استصدار القرار الوزارى المائل :  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة بدر السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات  
برقم (٤١٧٧٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٤ المتضمن أنه تم خصم مبلغ ١٣٤٣٣٧ ج  
من مستحقات الشركة لدى جهاز المدينة وهو ما يمثل قيمة المصاريف الإدارية :

و على كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٢٠٥٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ المرفق به لوحات المشروع بعد  
المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع :

وعلى النوتة الحسابية المقدمة من الشركة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣٠) بتاريخ ١٠/٤/٢٠٢٣ بالموافقة على التوصية الصادرة عن اللجنة العقارية الفرعية لجهاز القاهرة الجديدة بجلستها (١٣) بتاريخ + الموافقة على الطلب المقدم من الشركة بجدولة العلاوة المستحقة نظير تغيير نشاط قطعة الأرض عاليه من نادى اجتماعى إلى (سكنى- ادارى -تجارى) ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣٦) بتاريخ ٧/٥/٢٠٢٣ بشأن تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تغيير نشاط قطعة الأرض عاليه من نشاط (نادى اجتماعى) إلى نشاط مختلط بنسبة ٨٠٪ للعمرانى المتكامل (٢٠٪) للتجارى إدارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢/١٠/٢٠٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٥٦, ١٧٨٨٠ م<sup>٢</sup>) بمنطقة النوادى بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (RO) (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل و نشاط ادارى و تجارى بنسبة ( ٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ نشاط تجارى وإدارى) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٥٦٠, ١٧٨٨ م<sup>٢</sup>) بمنطقة النوادى بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (RO ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ونشاط إدارى وتجارى بنسبة ( ٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ تجارى وإدارى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع ( مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لإنتهاء المشروع، وفى حالة عدم الإلتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد لسبب لاتقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** 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 وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة 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 وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بمنطقة العمرانى المتكامل بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لتغيير نشاط قطعة الأرض عاليه بنشاط (نادى اجتماعي) إلى عمرانى متكامل و نشاط ادارى وتجارى .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة 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 .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد 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 الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم مع الشركة فى ١/٨/٢٠٢٣ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ.د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٥)

بمساحة ٢م<sup>١٧٨٨٠,٥٦</sup> بمنطقة النوادى (١) بالامتداد الشرقى

بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات

لإقامة مشروع (٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ تجارى إدارى)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٥٧,٤ فدان) أى ما يعادل

(١٧٨٨٠,٥٦ م<sup>٢</sup>).

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٤,٤٠٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٣,٤ فدان وتمثل نسبة (٨٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط (تجارى - إدارى) ١,٣٥٧٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - النشاط العمرانى المتكامل :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاسكان ٢,٧١٥٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٧٠٣ فدان

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦٦,٦٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥١١ فدان

وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات والمناطق

الخضراء والمفتوحة ٦,٥٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,١٩٢ فدان وتمثل نسبة (٣٥٪) من

إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

١ - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للإسكان ٧١٥٢,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٧٠٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	الارتفاع	التكرار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	مساحة النموذج BUA م <sup>٢</sup>	إجمالى عدد الوحدات
(A)	أرضى + ٤ أدوار متكررة	١	٧٧٨,٥	٣١١٤,٠٠	٦٠
(B)		١	١٨٠١,٧٦	٧٢٠٧,٠٤	٨٠
(D)		١	١٨٣٧,٠٥٥	٧٣٤٨,٢٢	٩٠
الإجمالى		٣	٤٤١٧,٣١٥	١٧٦٦٩,٢٦	٢٣٠

تم احتساب المسطحات البنائية BUA بخلاف البروزات .  
 أولاً - الاشتراطات البنائية عامة لمنطقة المجتمع العمرانى المتكامل :  
 تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .  
 يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصرى والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .  
 المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .  
 الارتفاع المسموح به (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بتنفيذ (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصرى الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع بالمنطقة .



النسبة البنائية (F.P) (٢٥٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل (ويمكن تطبيق قاعدة الحجم طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٣

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

يسمح بإقامة بدروم على كامل مسطح أرض المشروع دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

ثانياً - الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكنى (عمارات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + (٤) أدوار .

المسافة بين العمارات فى حالة ارتفاع (أرضى + ٤ متكرر) لا تقل عن (٨) أمتار وفى جميع الحالات فى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى (٦) أمتار طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥

ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلى .

ثالثاً - المسطحات المبنية المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/م/٢/يوم)	إجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
١,٢٥	١٧٨٨٠,٥	-----	٤٠٨٦٩,٧٢

تلتزم الشركة بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد ( ٢٠٠ ل / يوم ) .  
تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ( ٢٠٤ فرد ) .  
تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠  
تلتزم الشركة أن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .  
تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

تتعهد الشركة بسداد ما يستحق من مبالغ مالية نظير استغلال قيد الارتفاع المحدد قبل استصدار تراخيص البناء .

## ٢ - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦٦,٦٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥١١,٠٠ فدان وتمثل نسبة ( ١٥ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل وطبقاً للجدول الآتى :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة الدور الأرضى F.P م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	إجمالى مساحة المباني BUA م <sup>٢</sup>	ملاحظات
٥ / س	متعدد الاستخدامات	٤٢٤	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٢٠٥٨,٥٩	تم استخدام نظرية الحجم من خلال تقليل النسبة البنائية وزيادة الأدوار
غرف أمن	غرف أمن	٢٧	أرضى فقط	٢٧	عدد (٣) غرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد عن (٩) م <sup>٢</sup>
الإجمالى		٤٥١		٢٠٨٥,٥٩	

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢٪ من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل ويمكن زيادة نسبة أراضي الخدمات إلى (١٥٪) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ .  
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ (٦) أمتار من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

ثانياً - أراضي الاستثمارى (تجارى - إدارى) :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط (تجارى - إدارى) ١,٣٥٧٦,٠١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٨٥,٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى:

ملاحظات	إجمالى المسطحات البنائية (BUA) م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	المساحة البنائية م <sup>٢</sup> (F.P)	الاستعمال
يمكن تطبيق نظرية المحجوم على قطعة الأرض طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	٢,٥٦٣٢,٣٥٧ م <sup>٢</sup>	أرضى + ٤ أدوار	١,٠٧٢	تجارى إدارى

الاشتراطات البنائية للمنطقة الاستثمارية (تجارى - ادارى) :

تمثل منطقة الخدمات (٢٠٪) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

النسبة البنائية المسموح بها (٣٠٪) من المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى إدارى) .

الارتفاع المسموح به فى الخدمات هو أرضى + ٤ أدوار.

يسمح بتنفيذ نسبة ( ١٠٪ مغلوق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى كغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠١٩ والقواعد المعمول بها بالهيئة .

يسمح بتنفيذ بروز بالأدوار المتكررة بنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للاشتراطات البنائية المطبقة حالياً بالهيئة .

ردود قطعة الأرض لاتقل عن (٦) أمتار من جميع الجهات .

بالتفويض عن الشركة

محسن أحمد فؤاد أمين

## الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط (تجارى - إدارى) بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح باقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ...
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ تجارى إدارى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٨- تلتزم شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات بالقيام بالآتى :  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات 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 أعمال 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 طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً 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 وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 الري .

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

٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

١٢ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

١٣ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
محسن أحمد فؤاد أمين

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى





