

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات 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 والمجمعات 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

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة 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 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 ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ 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 ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

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

وعلى خطاب السادة / شركة رينوفيشين للاستشارات الهندسية مفوضاً عن شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ مرفقاً 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 متضمناً الإفادة أنه 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 ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها 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 ١٠/١/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

تفسير:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٣,٢٩ فدان بما يعادل ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ 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 ٢٢/٢/٢٠٢٣ ، والتي 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 طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٢ وطبقا للبند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٢٣ ، 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 ووفقاً 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 وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة الترخيم 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 لدراساتها 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 طبقاً 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 ووفقاً للائتمراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمني المعتمد ، وفي 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 القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

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

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

صدر في ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ٢م٥٥٨١١,٣٦ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان

الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية ..

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٥٥٨١١,٣٦

أي ما يعادل ١٣,٢٩ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٢٢٣٦٤,٨٠ بما يعادل ٥,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٤٠,٠٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٦٥٧٥,٣٠ بما يعادل ١,٥٧ فدان

وتمثل نسبة ١١,٧٨٪ من إجمالي مساحة المشروع .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٣٥٦٢,٢١

بما يعادل ٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٨٪ من إجمالي مساحة المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م١٣٧١,٧٠

بما يعادل ١,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤٩٣٧,٣٥ بما يعادل ٣,٥٦ فدان

وتمثل نسبة ٢٦,٧٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٦٤,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٥,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٤٠,٠٧% من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	التنوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالى الوحدات للنموذج	إجمالى المساحة المبنى Footprint	إجمالى مسطح المبنى المبنى BLA	إجمالى كتلة البناء (مسطح الدور الأرضى + عدد الأدوار) BUA	
صناعات	A	١	٨	٤٨	٤٨	١٢٥٠,٢٤	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	
	A*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٤	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	
	B	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٤	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	
	B*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٤	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠١,٥٠	
	C	١	٥		٣٠	٧٦١,٤٠	٧٦١,٤٠	٤٥٦٨,٤٠	
	C*	١	٥		٣٠	٧٦١,٤٠	٧٦١,٤٠	٤٤٩١,٦٠	
	D	٢	٢٥٥١٠		٢٥٥١٠	٢٤٣٠٣٦٠	٧٠٠,٠٠٠	٤٢٠٠,٠٠٠	٤٢٠٠,٠٠٠
	D*	١	٣٠		٣٠	٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٤٢٠٠,٠٠٠	٤٢٠٠,٠٠٠
	E	٢	٢٠٨٣١٦		٢٠٨٣١٦	٤٨٢٣١٦	١٢٨٥,٧٠	٢٥٧١,٤٠	٧٧١٢,٢٠
	الإجمالى		١١		٧٣	٤٣٨		١١١٨٢,٤٠	

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 للمباني السكنية (أرضى + أدوار متكررة) وبما لا يتعارض

مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .

تم تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد

الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل

الاستغلال الأسمى لقطعة الأرض .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل

الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأسمى ووفقاً للشروط

الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور

الأرضى ، وطبقاً 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 وفي حالة الواجهات الجانبية المصمته يمكن أن تصل إلى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المباني السكنية وأراضى الخدمات .
الالتزام برودود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً- الأراضي المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٦٥٧٥,٣٠م^٢ أى ما يعادل ١,٥٧ فدان

وتمثل نسبة ١١,٧٨% من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الرمز	نوع المنطقة	التشطيب	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	مساحة الترس الأرضي (R.P) م ^٢	إجمالي لـ BUA م ^٢	النسبة المئوية%	عدد الأتوار	الرمز
١	منطقة خدمات تجارية - تفرج	-	٤٩٨٦,٣٠	١,١٦	١٤٩٥,٨٩	٤٤٨٧,٦٧	٣٠%	١٠	١
٢	منطقة خدمات تفرج إجتماعي	-	١٥١٧,٠٠	٠,٣٦	٢٠٣,٤٠	١٠٦,٨٠	٢٠%	٣	٢
	غرفا الأمن والبوابات	-	٧٢,٠٠	٠,٠٢	٧٢,٠٠	٧٢,٠٠		١	٣
	الإجمالي		٦٥٧٥,٣٠	١,٥٧	١٨٧١,٢٩	٥١٦٦,٤٧			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي 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 وفي 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 طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلقة + ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

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

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً للوحة الاسكن	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)	المقنن المائى (ل/٢ يوم)	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
١,٢٥	٦٦٧٦٤,٢	٤,١٥٧	٣١٩,٠٤٥

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات المطلق بالمشروع	المقنن المائى المسموح به بالمشروع وفقاً للنوعية السكنية
٤٣٨	١٥٩٥

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 .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :

المساحة المشروعة (صراحي متكامل) م ^٢	المساحات الاصلية للمشروع (م ^٢)	المساحات المبنية للمشروع (م ^٢)	المساحات المستخدمة (م ^٢)	المساحات المتبقية (م ^٢)
٥٥٨١١,٣٦	٥٥٨١١,٣٦	٥٥٨١١,٣٦	٥٥٨١١,٣٦	٥٥٨١١,٣٦
اولاً : المنطقة السكنية				
اراضى الاسكن	٢٧٩٠٥,٦٨	٢٧٩٠٥,٦٨	٢٧٩٠٥,٦٨	٥٥٤٠,٨٨
F.P	١٣٩٥٢,٨٤	١٣٩٥٢,٨٤	١٣٩٥٢,٨٤	٢٧٧٠,٤٤
BUA	٦٩٧٦٤,٢٠	٦٩٧٦٤,٢٠	٦٩٧٦٤,٢٠	٩٦٤٦,٢٢
ثانياً : المنطقة الخدمية				
ارض الخدمات	٦٦٩٧,٣٦٣٢	٨٣٧١,٧٠٤	٦٥٧٥,٣	١٧٩٦,٤٠٤
F.P	٢٠٠٩,٢٠٨٩٦	٢٥١١,٥١١٢	١٨٧١,٢٩	٦٤٠,٢٢١٢
BUA	٦٠٢٧,٦٦٦٨٨	٨١٣٧,٢٩٦	٥١٦٦,٤٧	٢٩٧٠,٨٢٦

بالتفويض عن الشركة

الاسم / اسلام إبراهيم صديق

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الهجوم عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً 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 وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدها 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 طبقاً 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 لباقي وحدات البناء المقفلة يصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- تلتزم شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية 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 و مواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء ..

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في 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 التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزم العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف 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 في أعمال الري .

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 التفيتش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش 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 الكهربائيه 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 ثان
بالتفويض عن الشركة
الاسم / اسلام إبراهيم صدوق

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

