

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٩٦٢ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بجوار قطعة رقم (٢٥)

بمساحة ٦٠٢١٤٦٤٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٠١ فدان

الكاننة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للسادة / شركة الهاروج للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م)

لإقامة مشروع عمراني متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإفلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات 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 (١١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة 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 (١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بجوار قطعة رقم (٢٥) بمساحة حوالي ١٤

فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة الهاروج للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل، وفقاً للشروط

والضوابط الموضحة تفصيلاً بالقرار.

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٢٤/٥/٢٦ لقطعة الأرض بجوار قطعة رقم (٢٥) بمساحة حوالي ١٤ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة

الجديدة لشركة الهاروج للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل.

وعلى خطاب شركة الهاروج للتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢ متممناً طلب مراجعة المخطط التفصيلي

لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به المستندات الخاصة بالقرار الوزاري.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الهاروج للتنمية العمرانية (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض

بجوار قطعة رقم (٢٥) بمساحة (٥١٦٦٦,٢١ م^٢) بما يعادل (١٣,٠١) فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة.

وعلى خطاب شركة الهاروج للتنمية العمرانية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات (١٩٠٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٥ مرفقاً به لوحات المخطط التفصيلي للمشروع

عاليه للمراجعة والاعتماد.

وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٢

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٥ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة

والاعتماد.

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨

وعلى النوتة الضريبية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالي) للمشروع المعتمد من الجهة المختصة بالهيئة

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض من

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

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الهاروج للتنمية العمرانية اش.ذ.م.م بإعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بجوار قطعة رقم (٢٥) بمساحة (٥١٦٦,٢١ م^٢) بما يعادل (١٣.٠١ فدان) الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل. ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٥ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بجوار قطعة رقم (٢٥) بمساحة ٥١٦٦,٢١ م^٢ بما يعادل ١٣.٠١ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة الهاروج للتنمية العمرانية اش.ذ.م.م لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ 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 وإعداد 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 الإشتراطات 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 بالتعهدات الموقعة منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة لاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما إية تعصبات لالتك ودون اذنى 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 بالإشتراطات 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 في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ. وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (٩): تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللاحقة التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي 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، 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 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 للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتجهيزاته

مادة (١٤): تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمهيلة 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 والمجمعات العمرانية

مهندسين / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بجوار قنطرة (٢٥٣٤) بمساحة ٥٤٦٤٦,٢١ م٢ بما يعادل ١٣,٠١ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الضمائية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة العاروج للتصميمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٤٦٤٥,٢١ م٢ أي ما يعادل ١٣,٠١ فدان .

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٤٢٦٠ م٢ بما يعادل ٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٣٩ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٨١٩٦,٠٠ م٢ أي ما يعادل ١,٩٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٣٣٢٢,٨٨ م٢ أي ما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٨ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٨٣٤٦,٣٦ م٢ أي ما يعادل ١,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٥٢٠,٩٧ م٢ بما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة ١٩,٢٥ % من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً : الأراضي المخصصة للإسكان :-

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٤٢٦٠ م٢ بما يعادل ٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٣٩ % من إجمالي مساحة المشروع ؛ وبياناتها طبقاً للجدول التالي :-

رقم للمبنى	عدد الوحدات	عدد الفدات	عدد الأتوار	EP	Bissement res.	مساح الـ EUA للتوزيع	ملاحظات
A	208	1	عدد 2 بدروم + أرضي + 6 متكرر	2,927.00	1,818.00	22,307.00	
B	139	1	عدد 2 بدروم + أرضي + 4 متكرر	2,188.00	0.00	10,940.00	
C	111	1	عدد 2 بدروم + أرضي + 4 متكرر	2,140.00	0.00	10,700.00	
D	238	1	عدد 2 بدروم + أرضي + 6 متكرر	3,395.00	0.00	23,765.00	
E	99	1	عدد 2 بدروم + أرضي + 4 متكرر	1,480.00	0.00	7,400.00	
الإجمالي	795	5		12,130.00	1,818.00	75,112.00	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضي عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للإسكان.
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضي + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصحيح (أرضي + ٦ أدوار متكررة) بدلا من (أرضي + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمعدل برقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- البدروم يستقل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال).
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م في حالة ارتفاع (أرضي + ٥ متكرر) و ١٢ م في حالة ارتفاع (أرضي + ٦ متكرر) ويمكن ان تصل الى ٦ م في حال أن الواجهات الجانبية مصممة طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد المباني السكنية وأراضي الخدمات.
- الالتزام بردود لا يقل عن ٦ م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني.
- يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

ثانياً : الأراضى المخصصة للخدمات :-

• الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٨١٩٦,٠٠ م أي ما يعادل ١,٩٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠ % من إجمالي مساحة المشروع؛ وطبقاً للجدول التالي :-

المنطقة	النوع	النشاط	مساحة الدور الأرضي EP	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الـ BUA من 2٠ للخدمات وتقريباً	ملاحظات
منطقة خدمات 1	A	تجارى / قذقى	500.00	أرضي + 3 أدوار	2000	
	B	تجارى / قذقى	1375.00	أرضي + أول	2750	
	C	تجارى - ادوارى	470.00	أرضي + 2 أدوار	1410	
	C	تجارى - ادوارى	470.00	أرضي + 2 أدوار	1410	
	1ENKBC	بالدور الثالث فقط	0.00	1	99	
	1ENKBC	فقط	0.00	1	99	
			50.00	أرضي فقط	50	وابتداءً من 2٠٠٩ (مساحة 50.00 المبنى لا تزيد عن 2٠٠٩)
			50.00		7818.00	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لا تزيد عن ١٢٪ من مساحة النشاط العمرانى المتكامل وتم زيادتها لتصل إلى ١٥٪ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، وزيادة معامل الاستغلال الأصلي مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيلاً.
- تم تطبيق نظرية الحجم على مناطق الخدمات بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات وفقاً لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديدها عناصرها في حينه، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوثيق المتاح للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل.
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مساحتها عن ٢٠ % (١٠ % مغلقة + ١٠ % مطلات) وذلك من سطح الدور الأرضي وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكمود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
- تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة.
- تتعهد الشركة بالالتزام بقيد الارتفاع المفروض من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

بيان بالمسطحات الخدمية والوقت المئى للمشروع :-

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوجيه الاستغلال	الارضى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ²	الارضى مغلقة مائى (ك) م ² /٢٠٠٩	الارضى مغلقة مائى مسموح به للمشروع (ك) م ² /٢٠٠٩
١,٢٥	٢٠,٩٨٣,٠٧٦	١,٥٧	٣,١٢٢,٤٠٦

- تتعهد الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اءء تبعات طبقاً لذلك.

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :-

الاحتلال	المساحة المسموح به طبقاً لاشتراطات الهيئة م ²	المساحة المسموح به طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (180) لسنة 2023 والعمل له 19١ لسنة 2024	المساحة المستخدمة	المساحة المتبقية
الأرضى المخصصة لسكنى	68,307.76	75,138.54	75,112.00	26.54
الأرضى المخصصة للخدمات	5,901.79	7,967.42	7,818.00	149.42

- تم استنفاد كل الـ BUA المصرح بها للمشروع بعد إضافة تيسيرات قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والمحدث برقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ (١٠٪ + حجم) والمتبقى فقط ٢٦,٠٤ م².

الإشتراطات العامة

- ١- يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية.
- ٢- يتم تطبيق الإشراطات طبقاً لقانون البناء المصري والقرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩ والإشراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- ٣- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- ٤- يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩.
- ٥- استخدام البدرومات بالانشطة المصرح بها (جراجات – مخازن – خدمات – أصال الكهروميكانيكال - ... - إلخ) يتم توفير الحد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات ومعدلاته.
- ٧- الإلتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لإشراطات الجهات المعنية والكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- ٨- الإلتزام بتترك رتود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية.
- ٩- يسمح بتنفيذ بروزات بالادوار المتكررة بنسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضي وطبقاً للإشراطات المعمول بها من الهيئة.
- ١٠- يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني واستخدامها بالانشطة المصرح بها (جراج – خدمات – مخازن - ... إلخ)؛ ويمكن استغلال مساحات من دور البدروم في النشاط السكني حال وجود فروق مناسبة طبيعية بالموقع خصماً من المسطحات المسموح بها بالمشروع؛ وبما لا يخل بأماكن الانتظار.
- ١١- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمعدل بالقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي وفقاً للشرط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- ١٢- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضي + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضي + ٦ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضي + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ١٣- تتعهد شركة الهاروج للتنمية العمرانية واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتملان وحدهما أي تبعات.
- ١٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – أصال الكهرو ميكانيكال – مخازن غير تجارية) .
- ١٥- يتم الإلتزام بالإشراطات البنائية للخدمات (رتود – ارتفاع – نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده.
- ١٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ١٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقابلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للإشراطات المعمول بها بالهيئة.
- ١٨- تلتزم شركة الهاروج للتنمية العمرانية بالقيام بالاتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من صمرات وشبكة الري وأعددة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليط والزرعة 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 في الصرف على مأخذ أو سآخذ 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 التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية وإشراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسنة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - توفير شبكات منصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال 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 .
- ١٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاستراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاضعة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٢٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ٢١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجرافات وتعديلاته .
- ٢٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ٢٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ٢٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

المفوض عن شركة الهاروج للتنمية العمرانية
محمود إبراهيم السيد على

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع
التخطيط والمشروعات
م / أحمد محمد موسى



صحتين

