

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢

باعتقاد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة جيمناى ايجيبت جلوبال ديفلوبمنت وشركة أورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٥٪) ، واستثمارى مختلط بنسبة (٣٥٪) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع مناطق (B-A)

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 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/٤ بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة جيمناى إيجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى بشأن قطعة أرض بمساحة ٦٩٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٦٥ فداناً بمدينة الشيخ زايد بمساحة تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٥٪) واستثمارى مختلط بنسبة (٣٥٪) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٢ لقطعة الأرض المذكورة بمساحة إجمالية (٦٩٣٠٠٠ م^٢) أى ما يعادل (١٦٥ فداناً) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٥٪) واستثمارى مختلط بنسبة (٣٥٪) ؛

وعلى خطاب شركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ المتضمن طلب اعتماد المخطط العام للمشروع، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع «مناطق المرحلة الأولى (A-B)» ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عليه ؛

وعلى خطاب الشركة السوارى بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٥ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتماده وأرفق بالخطاب تفويض المراجعة الفنية والتوقيع على استلام القرار الوزارى والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ، ونسخة من العقد وملحقاته ؛

وعلى اللوحات النهائية للمشروع المعتمدة بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ من جهاز مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ ؛

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 مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جيمناى إيجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد، لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٥٪)، واستثمارى مختلط بنسبة (٣٥٪)، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى مناطق (B-A)، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد لمشروع شركة جيمناى إيجيبت جلوبال ديفلوبيمنت وشركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى، لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٥٪)، واستثمارى مختلط بنسبة (٣٥٪)، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع مناطق (A-B)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠١٩/٤/٤، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة ٢ - تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٣ - تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن منطقة الخدمات بالجزء العمرانى بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان 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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) منه وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - 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 العام لمشروع شركة جيمناي إيجيبت
جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أورا ديفيلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى
بقطعة الأرض بمساحة ١٦٥ فداناً بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع
(عمرانى متكامل - أنشطة مختلطة) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
من المشروع مناطق (A-B)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٩٣.٠٠ م^٢ أى ما يعادل
١٦٥ فداناً ؛

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٤٥٠.٤٥ م^٢
بما يعادل ١٠٧,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
وبيانها كالتالى :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الأولى منطقة (B) ٧٦٦.٢,٩٤ م^٢
بما يعادل ١٨,٢٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثانية ٦٥٨.٠٠,٩٩ م^٢ بما يعادل ١٥,٦٧ فدان
وتمثل نسبة (٩,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثالثة منطقة (C) ٣٥٠.٤٦,٠٨ م^٢
بما يعادل ٨,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للحديقة المركزية القائمة ٢٧٣.٠٠ م^٢ بما يعادل
٦٥ فداناً وتمثل نسبة (٣٩,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

تبلغ المساحة المخصصة لنشاط الاستثمار المخطط ٢٠٢٤٢٥٥٠ م^٢

بما يعادل ٥٧,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

وبيانها كالتالى :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الأولى منطقة (A) ٣٤٨٤٧,٧٧ م^٢

بما يعادل ٨,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٣,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثالثة منطقة (A) ٥٣٩٧٣,٦٩ م^٢

بما يعادل ١٢,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٧,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثالثة منطقة (B) ١٢٨٩٣,٩٨ م^٢

بما يعادل ٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة (١,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الرابعة ٥٣٠٥٤,٢٧ م^٢ بما يعادل ١٢,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الخامسة منطقة (A) ٦٥١٨,٤٢ م^٢

بما يعادل ١,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الخامسة منطقة (B) ٤٩٠٩٠,٢٥ م^٢

بما يعادل ١١,٦٩ فدان وتمثل نسبة (٧,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

٧ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة السادسة ٣٢١٧١,٦١ م^٢ بما يعادل

٧,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٤,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

علمًا بأن مساحة كل مرحلة من مراحل المشروع محملة بنصيبها من الطرق

الخارجية طبقاً لحدود المراحل الموضحة بالمخطط العام .

الاشتراطات العامة للمشروع :

إجمالى مساحة أرض المشروع ١٦٥ فداناً وتتكون من :

أرض فضاء بمساحة حوالى ٥٨,٩ فدان .

أرض حديقة الشيخ زايد المركزية بمساحة حوالى ١٠٦,١ فدان تقريباً (تشمل حديقة الشيخ زايد المركزية التى تم تطويرها وتنفيذها من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على مساحة ٦٥ فداناً + قطع أراضى شاغرة بمساحة حوالى ٤١,١ فدان) . وذلك (تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة الشيخ زايد) وطبقاً لكارت الوصف لأرض المشروع .

مكونات المشروع :

(٦٥٪) من مساحة كامل أرض المشروع بنشاط عمرانى متكامل (تمثل مساحة

حوالى ١٠٦,١ فدان) .

(٣٥٪) من مساحة كامل أرض المشروع مكونة من أنشطة استثمارية مختلطة

(تمثل مساحة حوالى ٥٨,٩ فدان) .

يتم الحفاظ على الحديقة القائمة بمساحة ٦٥ فداناً كمتنفس لمدينة الشيخ زايد واستغلال النسب البنائية المقابلة لمساحتها ضمن باقى أراضى المشروع الشاغرة ووفقاً لرؤية المطور وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المقررة لكامل المشروع مع عدم السماح بزيادة أو إقامة أى منشآت على المباني المقامة حالياً بالحديقة إلا بعد الرجوع للهيئة وأخذ الموافقات اللازمة فى حينه .

يسمح بإقامة عدد ٢ برج أحدهما بارتفاع (٦٠) متراً والآخر بارتفاع (٤٢) متراً من مستوى سطح الأرض وطبقاً للموافقة العسكرية الصادرة لذات الخصوص وذلك على مساحة Foot Print لا تزيد عن (٥٪) من أرض النشاط وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المقررة وبخلاف ذلك يكون أقصى ارتفاع للمبانى هو (٣٦) متراً وبما لا يتعارض مع اشتراطات القوات المسلحة .

يسمح بتطبيق نظرية الحجم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال الأرض المقررة للمشروع (١,٢) دون عسلاوة وفى حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ يتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يسمح بتحويل نشاط المنطقة الاستثمارية إلى نشاط سكنى دون مطالبة المطور بأى فروق أسعار وبشروط عدم تجاوز معامل الاستغلال لكل من (النشاط العمرانى المتكامل) و(أنشطة استثمارية مختلطة) عن ١,٢ وبما لا يتجاوز عدد السكان المسموح به للمشروع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن (١٠) أمتار فى حالة الارتفاع أرضى + ٥ أدوار وفى حالة زيادة الارتفاع عن أرضى + ٥ أدوار يتم ترك مسافة بين العمارات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وبما لا يتعارض مع أحكام قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يستم ترك مسافة لا تقل عن (٥٠) متراً شاملة الارتدادات وعروض الطرق بين عمارات وأبراج المشروع وبين أقرب فيلا سكنية بمشروع مجاور .
يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات للجزء العمرانى المتكامل بواقع موقف انتظار سيارة/وحدة سكنية كحد أدنى وبالنسبة للخدمات يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بواقع ٢ سيارة/ ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات فى جميع الأحوال .

تلتزم الشركة بعمل الدراسات المرورية اللازمة للمشروع قبل استصدار القرار الوزارى الأول للمشروع على أن تكون الدراسة معتمدة من كبرى المكاتب الاستشارية المتخصصة فى المجال .

منطقة الاستثمارى المختلط بنسبة (٣٥٪) من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لنشاط الاستثمارى المختلط ٢٤٢٥٥٠ م^٢ بما يعادل ٥٧,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ ويشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٧٢٧٦٥ م^٢ بما يعادل ١٧,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٣٠٪) من مساحة منطقة الاستثمارى المختلط .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والطرق وأماكن انتظار السيارات ١٦٩٧٨٥ م^٢ بما يعادل ٤٠,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٧٠٪) من مساحة منطقة الاستثمارى المختلط .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الاستثمارى المختلط :

النسبة البنائية (F.P) (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض النشاط الاستثمارى المختلط ويحد أقصى (٤٠٪) باستخدام نظرية الحجم .

الارتفاعات المسموح بها (أرضى + ٣ أدوار) .

معامل الاستغلال للنشطة الاستثمارية المختلطة هو ١,٢ .

المسطحات المسموح بها داخل منطقة الاستثمارى المختلط :

إجمالى المساحة المبنية المسموح بها بالأدوار (B.U.A) = (٢٤٢٥٥٠ م^٢)

إجمالى الأراضى المخصصة للاستخدامات المتعددة (١,٢) × = ٢٩١٠٦٠,٠٠ م^٢

إجمالى المساحة المبنية المسموح بها بالدور الأرضى (F.P) = (٢٤٢٥٥٠ م^٢)

إجمالى الأراضى المخصصة للاستخدامات المتعددة (٣٠٪) × = ٧٢٧٦٥,٠٠ م^٢

مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع :

أولاً - مكونات المرحلة الأولى منطقة (B) من منطقة العمرانى المتكامل
بالمشروع (محل الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الأولى منطقة (B) ٧٦٦٠٢,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٨,٢٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني السكنية (F.P) ٦٨٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ١,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٨,٨٨٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .
تبلغ المساحة المخصصة للمباني الخدمية (F.P) ٨٦٨٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٠٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٤٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ١٦٥٧,٧٧ م^٢ بما يعادل ١٢,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٦٧,٤٤٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٤٥٥,١٧ م^٢ بما يعادل ٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٣٤٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .
منطقة العمرانى المتكامل بنسبة (٦٥٪) من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٤٥٠٠٤٥٠ م^٢ بما يعادل ١٠٧,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ٢٢٥٢٢٥ م^٢ بما يعادل ٥٣,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من مساحة منطقة العمرانى المتكامل .
تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥٤٠٥٤ م^٢ بما يعادل ١٢,٨٧ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من مساحة منطقة العمرانى المتكامل .
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والطرق وأماكن انتظار السيارات ١٧١١٧١ م^٢ بما يعادل ٤٠,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٣٨٪) من مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمرانى المتكامل :

لا تزيد أراضى الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض النشاط العمرانى المتكامل .

النسبة البنائية (F.P) (٢٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض النشاط العمرانى المتكامل .

النسبة البنائية للعمارات (٥٠٪) ، للفيلات المنفصلة (٤٠٪) ، للفيلات شبه المتصلة والمتصلة (٤٥٪) وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية للمشروع .
الارتفاعات المسموح بها للعمارات (أرضى + ٥ أدوار) وللفيلات المنفصلة وشبه المتصلة والمتصلة (أرضى + دور) .

معامل الاستغلال للنشاط العمرانى المتكامل هو (١,٢) .

أراضى الخدمات تمثل من (٨٪ - ١٢٪) من إجمالى نسبة (٦٥٪) من مساحة كامل أرض المشروع وتكون لخدمة قاطنى المشروع العمرانى المتكامل فقط وفى حالة تخديمها من الخارج أو تخديمها من داخل الحديقة يتم سداد علاوة تخديم من الخارج طبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن .

المسطحات المسموح بها داخل منطقة العمرانى المتكامل :

إجمالى المساحة المبنية المسموح بها بالأدوار (B.U.A) = (٤٥٠ - ٤٥٠ م^٢)

إجمالى الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى × (١,٢) = ٥٤٠ - ٥٤٠ م^٢ .

إجمالى المساحة المسموح بها بالدور الأرضى (F.P) = (٤٥٠ - ٤٥٠ م^٢) إجمالى

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى × (٢٠٪) = ٩٠٠ - ٩٠٠ م^٢ .

الرقم (١,٢) يعبر عن معامل الاستغلال .

بيان الأرصدة المسموح بها بالمشروع ؛ والمستخدمة والمتبقية :

المجتمع العمرانى المتكامل	الرصيد المسموح (م²)	الرصيد المستخدم (بالمرحلة الأولى) م²	الرصيد المتبقى (م²)
مساحة الدور الأرضى (F.P)	٩٠٠٩٠,٠٠٠	١٥٤٩٠,٠٠٠	٧٤٦٠٠,٠٠٠
المساحة المبنية (BUA)	٥٤٠٥٤٠,٠٠٠	١٤٦٨٣٠,٠٠٠	٣٩٣٧١٠,٠٠٠
المنطقة الاستثمارية المختلطة	الرصيد المسموح (م²)	الرصيد المستخدم (بالمرحلة الأولى) م²	الرصيد المتبقى (م²)
مساحة الدور الأرضى (F.P)	٧٢٧٦٥,٠٠٠	١٢٢١٥,٠٠٠	٦٠٥٥٠,٠٠٠
المساحة المبنية (BUA)	٢٩١٠٦٠,٠٠٠	١٢٢٢٥٥,٠٠٠	١٦٨٨٠٥,٠٠٠
تم حساب الرصيد المسموح به لمساحة الدور الأرضى (F.P) = مساحة المجتمع العمرانى المتكامل * (٢٠٪) (النسبة البنائية) .			
تم حساب الرصيد المسموح به لمساحة الدور الأرضى (F.P) = مساحة المنطقة الاستثمارية المختلطة * (٣٠٪) (النسبة البنائية) .			
تم حساب الرصيد المسموح به للمساحة المبنية (BUA) = مساحة النشاط * ١,٢			
الرقم ١,٢ يعبر عن معامل الاستغلال .			
مساحة النشاط تعبر عن إجمالى مساحة (المجتمع العمرانى المتكامل أو المنطقة الاستثمارية المختلطة) .			

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٦٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستثمارى المختلط بالمشروع عن (٣٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - يسمح بإقامة أدوار بدرومات تستخدم كجراجات ومخازن غير تجارية وطبقاً للأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبدروم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى اسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ؛ ونسبة (١٠٪) للمبانى الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركتا جيميناى إيجيبت جلوبال ديفيلوبمنت وشركة أوراديفيلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاستراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركتان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ و ٩ و ١٠) .
- ١٣ - تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة/ وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع مكان انتظار/ ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

بالتفويض عن الشركة

محمد عمرو عبد المنعم عبد النبى



