

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨

باعتقاد المخطط التفصيلى (المرحلة الثانية)

لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة جيمناى إيجيبت جلوبيال ديفلوپمنت

وشركة أورا ديفلوپرز إيجيبت للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٦٥٪ ، واستثمارى مختلط بنسبة ٣٥٪)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٥٤٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢

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 ديفلوپمنت وشركة أورا ديفلوپرز 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 ديفلوپرز إيجيبت للاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ والمتضمن طلب اعتماد المخطط العام للمشروع ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع مناطق المرحلة الأولى (A-B) ؛ وعلى خطاب شركة أورا ديفلوپرز إيجيبت للاستثمار العقارى رقم (٥٥٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٣ مرفقاً به الدراسة المرورية للمشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٦ ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٤ باعتماد المخطط العام للمشروع واعتمد المخطط التفصيلى لمناطق (A-B) بالمرحلة الأولى من المشروع ؛ وعلى خطاب المكتب الاستشارى المفوض بالمراجعة الفنية من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ والمتضمن طلب اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٧٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ متضمناً الموافقة على تطبيق قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) لشهر أكتوبر لسنة ٢٠١٨ محضر اجتماع رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٤ باعتماد متوسط حجم الأسرة للوحدة السكنية بمساحة ٥٥ م^٢ فأقل (الاستوديوهات) بالمشروعات الاستثمارية العمرانية ليكون (٣ أشخاص / فدان) ، وذلك على المشروع المعروض وعلى ألا يتعدى إجمالى عدد الوحدات بالمشروع الكثافة العامة المعتمدة للمشروع ككل ؛

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 جلوبيال ديفلومنت وشركة أورا ديفلوپرز إيجيبت للاستثمار العقارى باعتماد المخطط التفصيلى (المرحلة الثانية) لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٦٥ ٪ ، واستثمارى مختلط بنسبة ٣٥ ٪) والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٥٤٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢ ، 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 ٢٠٢٠/٢/١٢ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي (المرحلة الثانية) لقطعة أرض بمساحة (١٦٥) فداناً بمدينة الشيخ زايد لمشروع شركة جيمناي إيجيبت جلوبال ديفلوپمنت وشركة أورا ديفلويز إيجيبت للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٦٥ ٪ ، واستثمارى مختلط بنسبة ٣٥ ٪) والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٥٤٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠١٩/٤/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكمله 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 بشأن منطقة الخدمات بالجزء العمرانى بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشروط 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) من القرار ووفقاً 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 - يُنشر 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 للمرحلة الثانية بنشاط

عمرانى متكامل بمساحة (١٥,٦٧) فدان

ضمن المخطط العام لمشروع شركة جيمنياى إيجيبت جلوبال ديفيلوبمنت

وشركة أورا ديفيلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى

بقطعة أرض بمساحة ١٦٥ فداناً بمدينة الشيخ زايد المعتمد بالقرار الوزارى

رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠١٩

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 ٢٤٥.٠٤٥ 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) ٢٠٢,٩٤ م^٢ بما

يعادل ١٨,٢٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثانية ٦٥٨.٠٠ 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 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 الاستثمارى المختلط ٢٢٤٢٥٥٠ 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 (٣٠,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثالثة منطقة (A) ٥٣٩٧٣,٦٩ م^٢ بما يعادل ١٢,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٧٩,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثالثة منطقة (B) ١٢٨٩٣,٩٨ م^٢ بما يعادل ٣٠,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٨٦,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الخامسة منطقة (A) ٦٥١٨,٤٢ م^٢ بما يعادل ١,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٩٤,٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الخامسة منطقة (B) ٤٩٠٩٠,٢٥ م^٢ بما يعادل ١١,٦٩ فدان وتمثل نسبة (٨٠,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة السادسة ٣٢١٧١,٦١ م^٢ بما يعادل ٧,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٦٤,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

علمًا بأن مساحة كل مرحلة من مراحل المشروع محملة بنصيبها من الطرق الخارجية طبقًا لحدود المراحل الموضحة بالمخطط العام .

الاشتراطات العامة للمشروع :

إجمالى مساحة أرض المشروع ١٦٥ فدانًا 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 أراضي شاغر 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 أراضي 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 على (٥٪) من أرض النشاط وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المقررة وبخلاف ذلك يكون أقصى ارتفاع للمباني هو (٣٦) متراً وبما لا يتعارض مع اشتراطات القوات المسلحة .

يسمح بتطبيق نظرية الهجوم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال الأرض المقرر للمشروع (١,٢) دون علاوة 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 ويشترط 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 ١٠م فى حالة الارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) وفى حالة زيادة الارتفاع عن (أرضى + ٥ أدوار) يتم ترك مسافة بين العمارات بما لا تقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وبما لا يتعارض مع أحكام قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك مسافة لا تقل عن (٥٠) مترًا 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 المطلّة 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 موقف انتظار سيارة / ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقًا للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات فى جميع الأحوال .

منطقة الاستثمارى المختلط بنسبة (٣٥٪) من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لنشاط الاستثمارى المختلط ٢٢٤٢٥٥٠م^٢ بما يعادل ٥٧, ٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ ويشتمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٧٢٧٦٥م^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 ٤٣, ٤٠ 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 للأنشطة 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 الثانية من المشروع :

مكونات المرحلة الثانية من منطقة العمرانى المتكامل بالمشروع (محل الاعتماد) :
تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة الثانية ٩٩, ٦٥٨ م^٢ بما يعادل ٦٧, ١٥ فدان
وتمثل نسبة (٩٠, ٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وتشتمل على الآتى :
تبلغ المساحة المخصصة للمباني السكنية (F.P) ٣٦٤٦, ٢٧ م^٢ بما يعادل
٨٧, ٠ فدان وتمثل نسبة (٥٤, ٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .
تبلغ المساحة المخصصة للمباني الخدمية (F.P) ١٢٥٠, ٥٩ م^٢ بما يعادل
٢, ٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٩, ٠١٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ٨٣, ٨٢ م^٢
بما يعادل ٠, ٢ فدان وتمثل نسبة (٦٣, ٩٥٪) من إجمالى مساحة الأرض
المخصصة للمرحلة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٥٦٥,٩٩ م^٢ بما يعادل ١,٨٠ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمرحلة .

• جدول النماذج المعمارية المستخدمة بالمرحلة الثانية من المشروع :-

المرحلة	رقم المبني	الاستعمال	مساحة الدور الأرضي (F.P)			عدد الوحدات	الارتفاعات	المساحة المبنية (BUA)	
			سكني	خدمى	إجمالي			سكني	خدمى
المرحلة الثانية (مجمع عمراني متكامل)	E٢-A	سكني	١,١٠٥,٤٣	٠,٠٠	١,١٠٥,٤٣	٨٤	١٠ دور أرضي +	١٢,٣٨٧,١٢	٠,٠٠
	E٢-BCD	سكني مختلط	٧,٠٥٧,٥٨	٥٥٥,٤٠	٧,٦١٣,٩٨	١٤٧		٣٨,١٩١,١٥	٥٤٨,٤٠
	E٢-EFG	سكني مختلط	٣,٤٩١,٤٦	٥٥٥,٤٠	٤,٠٤٦,٨٦	٢٥٧		٤٢,٩٦٣,٨٧	٥٤٥,٤٠
	E٢-H	سكني	١,٢٧٢,٩٣	٠,٠٠	١,٢٧٢,٩٣	٨٤		١٤,٥٤١,١٣	٠,٠٠
	E٢-I	سكني	١,٢٦٦,٩٦	٠,٠٠	١,٢٦٦,٩٦	٨٤		١٣,٧٥٣,٧٦	٠,٠٠
	E٢-JK	سكني مختلط	٢,٦٤١,١٦	٥٤٨,٤٠	٣,١٨٩,٥٦	١١٣		٣٨,٢٨٦,١٨	٥٤٥,٤٠
	E٢-L	سكني مختلط	٦١٠,١٥	٥٤٨,٤٠	١,١٥٨,٥٥	٧٦		١١,٦٧٧,٧٤	٥٤٥,٤٠
	E٢-M١	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	أرضي	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-M٢	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	أرضي +	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-M٣	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	تور	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-M٤	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	أرضي	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-N١	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠		٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-N٢	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	أرضي +	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-N٣	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	تور	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
	E٢-N٤	تجارى	٠,٠٠	١٢٨,٠٠	١٢٨,٠٠	٠	أرضي	٠,٠٠	١٢٨,٠٠
إجمالي المرحلة الثانية (مجمع عمراني متكامل)			١٩,٩٤٦,٥٧	٣,٢٠٥,٦٠	٢٢,١٥٢,١٧	٩٨٨		١٦٦,٠٥١,٤٦	٣,٧١٧,٦٠

• جدول الارصدة المسموح بها بالمشروع ١ : والمستخدمة والمتبقية :-

المجموع العمراني المتكامل	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المتبقي (بالمرحلة الاولى) م ^٢	الرصيد المتبقي (بالمرحلة الثانية) م ^٢	الرصيد المتبقي (م ^٢)
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٩٠٠٩٠,٠٠	١٥٤٩,٠٠	١٦٦٠٢,١٧	٥٨٤٤٧,٨٣
المساحة المبنية (BUA)	٤١٠٥٤,٠٠	١٤٦٨٣,٠٠	١٦٥٧٦٩,٠٦	٢٢٧٩٤٠,٩٤
المنطقة الاستثمارية المغطاة	الرصيد المسموح (م ^٢)	الرصيد المتبقي (بالمرحلة الاولى) م ^٢	الرصيد المتبقي (بالمرحلة الثانية) م ^٢	الرصيد المتبقي (م ^٢)
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٧٢٧٦٥,٠٠	١٢٢١٥,٠٠	٠,٠٠	٦٠٥٥٠,٠٠
المساحة المبنية (BUA)	٢٩١٠٦٠,٠٠	١٢٢٢٥٥,٠٠	٠,٠٠	١٦٨٨٠٥٠,٠٠
عدد الوحدات	٥٣٧٢,٠٩	١٥٠٦,٠٠	٩٨٨,٠٠	٢٨٧٨,٠٩
تم حساب الرصيد المسموح به لمساحة الدور الأرضي (FP) = مساحة المجمع العمراني المتكامل * ٢٠% (النسبة البنائية)				
تم حساب الرصيد المسموح به لمساحة الدور الأرضي (FP) = مساحة المنطقة الاستثمارية المغطاة * ٣٠% (النسبة البنائية)				
تم حساب الرصيد المسموح به للمساحة المبنية (BUA) = مساحة التشاؤ * ١,٢				
الرقم ١,٢ يعبر عن معامل الاستغلال				
مساحة التشاؤ تعبر عن إجمالي مساحة (المجمع العمراني المتكامل او المنطقة الاستثمارية المغطاة)				

بالتفويض عن الشركة
حسام مجدى أبو السعود محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل على (٦٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستثمارى المختلط بالمشروع على (٣٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - يسمح بإقامة أذوار بدرومات تستخدم كجراجات ومخازن غير تجارية وطبقاً للأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن 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 سطح البناء مثل آبار السلالم 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ونسبة (١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة جيمنىساى إيجيبت جلوبال ديفيلوپمنت وشركة أوراديفيلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم إنه 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 للاشتراطات 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 نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، 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 موقف انتظار سيارة / ٢٥ م^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

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

حسام مجدى أبو السعود محمد



