

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٧٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ١٨,١٧٥ فدان بما يعادل ٢م٧٦٣٣٦,٢

والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها

لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لاستخدامها كتوسعات

لمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى 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 ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى لكردون

مدينة الشيخ زايد؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى

لكردون مدينة الشيخ زايد؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٢١ بتاريخ ١٢/٩/٢٠١٨ الموافق على أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمى الطلبات للسادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية - محافظة الجيزة المنطقة الاستثمارية وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بنود القرار؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ الصادر بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ١/١٠/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / السيد على السيد عبد الرحمن الهاشمى بالتنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة الأرض البالغ مساحتها (١٨ فدناً و ٤ قراريط) مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق إلى قطعة الأرض بمساحة (٩ أفدنة و ٢ قيراط) بمدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢/٩/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة/ إمارات جلوبال للاستثمار العقارى المتضمن موافقة الهيئة على تنازل السيد / السيد على السيد عبد الرحمن الهاشمى عن قطعة الأرض بمساحة (٩ أفدنة و ٢ قيراط) بمدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ إلى الشركة وحلولها محله فى كافة بنود الاتفاق المبرم بتاريخ ١/١٠/٢٠١٩؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٣٦ بتاريخ ٧/٤/٢٠٢٠ الموافق على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٩,٢١ فدان والتي آلت ملكيتها للهيئة عن طريق التنازل عنها من السيد / السيد على السيد عبد الرحمن الهاشمى (إماراتى الجنسية) نظير تقنين التعامل على باقى المساحة المماثلة وتغيير نشاطها من زراعى إلى عمرانى (سكنى) وتوصيل شبكات المرافق إلى باقى المساحة طبقاً لموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٢ فى ٢/١٠/٢٠١٩ باعتماد توصيات اللجنة المشكلة بالقرار رقم ١٢٥ لسنة ٢٠١٨ والكائنة داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ والمضافة إلى كردون مدينة الشيخ زايد وتخصيص هذه المساحة لشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى وفقاً للضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / إمارات جلوبال للاستثمار العقارى (ش.م.م) على قطعة الأرض بمساحة (٩,٠٨ فدان) بما يعادل (٣٨١٥٧,٥٣٧ م^٢) بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢ لقطعة الأرض بمساحة إجمالية قدرها (٢٧٦٣٣٦,٢ م^٢) الواقعة بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها للهيئة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٦٦٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ والمتضمن الموافقة مبدئياً من الناحية الفنية على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ بزيادة دور بقطعة الأرض باستخدام نظرية الحجم بالمشروع على الأنشطة السكانية وطبقاً للشروط الواردة بالكتاب ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إمارات جلوبال للاستثمار الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٩٠٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ والمرفق به المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٧٦٣٣٦,٢ م^٢ ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد؛

وعلى الملحق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ للعقود المؤرخة فى ٢٠١٩/١٠/١، ٢٠٢٠/٩/٢، ٢٠٢٠/١٢/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى (ش.م.م) المتضمن التزام الشركة بمسدد التنفيذ الواردة بالعقدين المبرمين بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١، ٢٠٢٠/١٢/٦ على أن تبدأ من تاريخ صدور قرار اعتماد التخطيط والتقسيم ، والالتزام بباقي بنود العقود المبرمة لقطعة الأرض؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٤٧٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ والمرفق به اللوحات النهائية الخاصة بقطعة الأرض عاليه؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٦٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٦ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد التوقيع وكذا الموقف الخاص بالمشروع؛

وعلى الإفادة الواردة برقم (٤٧٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٤ بسداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤١٢٢٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ لقطاع التخطيط والمشروعات المتضمن إرتداد الخطابات المرسله للشركة بشأن منحها مهلة شهر لتقديم مستندات القرار الوزارى؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٣٢٢٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤ بالموافقة على منح قطعة الأرض الكائنة ضمن حدود القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ - امتداد مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة إجمالية تبلغ (١٨ فداناً و ٢ قيراط) (بعد الضم) لشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى (ش.م.م) مهلة شهر من تاريخ إخطار الجهاز للشركة بالقرار لاكتمال صدور القرار الوزارى للتخطيط والتقسيم؛

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 السادة / شركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٨,١٧٥ فدان) بما يعادل (٢,٧٦٣٣٦,٢م^٢) والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لاستخدامها كتوسعات لمدينة الشيخ زايد والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/٤/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرار :

مادة ١- يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٨,١٧٥ فدان) بما يعادل (٢,٧٦٣٣٦,٢م^٢) (ستة وسبعون ألفاً وثلاثمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٢٠ من المتر المربع) والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لاستخدامها كتوسعات لمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والمبرم بشأنها عقد الاتفاق بتاريخ ١/١٠/٢٠١٩ وعقد البيع الابتدائى بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠، وملاحقهما المبرمة بتاريخ ٢/٩/٢٠٢٠ و ٧/٢/٢٠٢٢، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤- تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- تلتزم الشركة 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 ٧- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم بزيادة ارتفاع العمارات لتصبح (أرضى + ٥ أدوار) مع الحفاظ على إجمالى المسطحات المسموح بها وذلك قبل البدء فى استخراج تراخيص البناء، وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة يتم الرجوع للاشتراطات الأصلية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته،

مادة ١٣- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة.

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

صدر فى ٢٨/٩/٢٠٢٢

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ١٨,١٧٥ فدان بما يعادل ٧٦٣٣٦,٢ م^٢ والواقعة ضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والمبرم بشأنها عقد البيع الابتدائى بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠ وعقد الاتفاق بتاريخ ١/١٠/٢٠١٩ وملحق لعقد الاتفاق بتاريخ ٢/٩/٢٠٢٠ وملحق ضم بتاريخ ٧/٢/٢٠٢٢

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة (١٨,١٧٥ فدان) أى

ما يعادل (٧٦٣٣٦,٢ م^٢)

مكونات المشروع:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣١٨٠٦,٧٥ م^٢ بما يعادل ٧,٥٧٣

فدان وتمثل نسبة ٤١,٦٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٨٦٨٢,٧ م^٢ بما يعادل ٢,٠٦٧ فدان

وتمثل نسبة ١١,٣٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٧٣٤٤,٢٣ م^٢ بما يعادل

١,٧٤٩ فدان وتمثل نسبة ٩,٦٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ١٧١٨٥,٩٢ م^٢ بما يعادل

٤,٠٩٢ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٥١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١١٣١٦,٦ م^٢ بما يعادل

٢,٦٩٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣١٨٠٦,٧٥ م^٢ بما يعادل ٧,٥٧٣ فدان وتمثل نسبة ٤١,٦٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً لجدول

النماذج الآتي :

النموذج	الارتفاع	التكرار	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالي عدد الوحدات بالتمودج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للتمودج ٢م	إجمالي مساحات الأدوار الأرضية F.P بالتمودج ٢م	إجمالي مسطح المبني	إجمالي مسطح المباني
K	أرضي + ٥ أدوار	٤	١٥٨	٦٣٢	٣٩٧٥,٨٤	١٥٩٠٣,٣٧٥	٢٣٨٥٥,٠٦	٩٥٤٢٠,٢٥
الإجمالي		٤	---	٦٣٢	-	١٥٩٠٣,٣٧٥	---	٩٥٤٢٠,٢٥

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان:

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- يتم ترك ردمود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.

الارتفاع المسموح به لقطعة الأرض (أرضى + ٤ أدوار متكررة) .
لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠ م وفى حال الزيادة يتم عمل ممر لا يقل عرضه عن ٦م وذلك كل ١٥٠م.

(أ) الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية لا تزيد على ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به أرضى + ٤ أدوار متكررة وصدر موافقة قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٥٦٦٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥ لسنة ٢٠١٤) بزيادة دور بقطعة الأرض لتكون (أرضى + ٥ أدوار متكررة) باستخدام نظرية الحجم بالمشروع على الأنشطة السكنية مع الالتزام بمعامل استغلال قطعة الأرض ١,٢٥ طبقاً لاشتراطات المخطط التفصيلي؛ وعدم تعارض الارتفاع المطلوب مع قيود الارتفاع المطلوب المسموح بها؛ وسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام المادة ١٠٤ من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى وتكون ٦م للواجهات الجانبية المصمتة .

تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجوم طبقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس المنكر من القرار الوزارى وما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً- المسطحات المبنية المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

نوع الإسكان	معامل الاستغلال المسموح به	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA	المقنن المائى المسموح به للمشروع (م ^٢ /ل/يوم)	اجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
عمارات سكنية متوسطة الكثافة بارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة	١,٢٥	٧٦٣٣٦,٢	٩٥٤٢٠,٢٥	٥,٧١	٥٤٤٨٤٩,٦٣

جدول عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات المحققة بالمشروع على مسئولية المالك والاستشارى	أقصى عدد سكان مسموح بالمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٦٣٢	٢٧٢٤

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويستحلمان وحدهما أى تبعات .

ثالثًا- المساحة المخصصة للخدمات:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م٨٦٨٢,٧٠ بما يعادل ٢,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول الآتى:

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة المباني	مساحة الأرض		قطعة الأرض
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية		فدان	بالمتر المربع	
	٣٦ من	بدروم + أرضى + ٢ دور متكرر	٣٠٪	١٨٣٨,٩١	١,٤٦	٦١٢٩,٧	منطقة خدمات (١) تجارى إدارى
	جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول	٢٠٪	٥٠٣,٤	٠,٦	٢٥١٧	منطقة خدمات (٢) نادى اجتماعى
مساحة الغرفة الواحدة لا تزيد على ٢م٩				٣٦	٠,٠١	٣٦	عدد ٤ غرف أمن F.P
				٢٣٧٨,٣١	٢,٠٧	٨٦٨٢,٧	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢ ٪ من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ متر من جميع الجهات داخل

أراضى 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 .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة وصدر موافقة قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٥٦٦٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥ لسنة ٢٠١٤) بزيادة دور بقطعة الأرض لتكون (أرضى + ٥ أدوار متكررة) باستخدام نظرية الحجم بالمشروع على الأنشطة السكنية مع الالتزام بمعامل استغلال قطعة الأرض ١,٢٥ طبقاً لاشتراطات المخطط التفصيلي؛ وعدم تعارض الارتفاع المطلوب مع قيود الارتفاع المطلوب المسموح بها مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع؛ وسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للفيلات 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

٦- تلتزم شركة إمارات جلوبال للاستثمار العقارى بالقيام بالآتى:

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقتها، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة.

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا 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 طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقا 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 المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

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 .

٧- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٩- 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

المفوض

(محرم صلاح عبد الرحمن)

طرف أول

(امضاء)

