

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢

باعتتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٣,٧٥ فدان

الكاننة بالمحور المركزى الشمالى بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة سيتى إيدج للتطوير العقارى

إقامة مشروع (تجارى - إدارى - ترفيهى - فندقى - طبى)

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٥٥٧ لسنة ٢٠١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 التفضيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موقفة مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلستها رقم (٧٩)

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ على مشاركة الهيئة كعضو مؤسس فى شركة زايد ليدج

(ش.م.م تحت التأسيس) بقيمة قدرها ٣٢٣,٧١٣ مليون جنيه (بنسبة حوالى ٦٠٪ من

رأسمال الشركة) تسدد على سنتين وأن يتم تخصيص الأرض للشركة بمقابل انتفاع لمدة عشرين عاما وأن يتم تحديد قيمة مقابل الانتفاع من خلال اللجان المختصة بالهيئة على أن يعاد تقييم سعر الأرض ومقابل الانتفاع بعد خمس سنوات (٢) سنة لفترة الإنشاءات ٣ سنوات للتشغيل) ثم كل ثلاثة سنوات وذلك بناء على المذكورة المعروضة بشأن تأسيس شركة لإنشاء مشروع زايد إيدج سنتر بالشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و بنك التعمير والإسكان و الشركة القابضة للتعمير والإسكان ؛

وعلى كتاب هيئة عمليات القوات المسلحة الورد برقم (٤٤٦٦٩) بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٥ بشأن الموافقة العسكرية على استغلال قطعة الأرض بمساحة (١٢) فدان بالمحور المركزي بمدينة الشيخ زايد بغرض إقامة مركز تجارى إدارى ترفيهى بقيد ارتفاع ٣٦م من مستوى سطح الأرض ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٥ بتحديد قيمة مقابل الانتفاع السنوى لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٢ فدان والمخصصة لشركة زايد إيدج لإنشاء مشروع زايد إيدج سنتر لتكون بواقع ٣٣٧ ج/٢ سنويا وذلك لمدة خمس سنوات يعاد بعدها العرض ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة زايد سيتى إيدج الورد برقم (٤٩٣٤٤) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٦ بشأن تحويل مقابل الانتفاع الى تملك ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٩٥) بتاريخ ٢١/٧/٢٠١٦ بالموافقة على تحويل مقابل الانتفاع لتمليك لقطعة الأرض البالغ مساحتها (١٢) فدان والمخصصة لشركة زايد إيدج لإنشاء مشروع زايد إيدج سنتر بمدينة الشيخ زايد مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد المعاملة المالية لقطعة الأرض وفقا للأسعار المعمول بها وقتئذ ؛

وعلى اللجنة العقارية الرئيسة الصادر بجلسته رقم (٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٥ بتحديد سعر المتر المربع لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٢ فدان والمخصصة لشركة زايد ليدج (ش.م.م) لإنشاء مشروع زايد سنتر بمدينة الشيخ زايد بواقع ٧١٢٠ ج/٢ للسداد الفوري وأن يتم استكمال باقي الإجراءات فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١ بذات الخصوص وطبقا للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٢٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٧/١/١٥ لجهاز مدينة الشيخ زايد بشأن الطلب المقدم من شركة زايد ليدج لحصم ما تم سداده لقيمة مقابل الانتفاع ومجلس الأمناء من قيمة التملك لعدم استلام الأرض وعدم الانتفاع بها وتخفيض مصاريف مجلس الأمناء ، والمنتهى إلى عمل التسويات المالية اللازمة طبقا للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١/١٥ لقطعة رقم (بدون) بالمحور المركزى بين السادة مندوبى الجهاز والسادة مندوبى شركة سیتی ليدج للتطوير العقارى بمساحة مقاسه من محاور الطرق ١٤,٦٦ فدان والمساحة التى يتم المحاسبة عليها من نهاية حارة الخدمة ٢٥٧٧٦٠,٦٤ م ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية الوارد برقم (١٥٧٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ المنتهى الى أنه وفقا لمذكرة لجنة التسعير المتضمنة أنه تم التسعير وفقا لآخر سعر بنشاط تجارى ادارى بمدينة الشيخ زايد فى حين أن قرار مجلس الادارة قد حدد نشاط المشروع بسنتر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات ورئيس لجنة التسعير رقم (١٦٦٦١) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٤ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية مرفقا به مذكرة لجنة التسعير بشأن إعادة تحديد سعر المتر المربع لقطعة الأرض محل الدراسة بواقع ٧١٢٠ ج/٢ بنشاط (تجارى - إدارى - ترفيهى - طبى - فندقى) وطبقا للقواعد المعمول بها ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٤ بإعادة تحديد سعر المتر المربع لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٢ فدان والمخصصة لشركة زايد ايدج (ش.م.م) تحت التأسيس لإنشاء مشروع زايد ايدج سنتر بمدينة الشيخ زايد بنشاط (تجارى ادارى - ترفيهى - طبى - فندقى) بواقع ٧١٢٠ م^٢/ج... وعلى النحو الوارد تفصيلا بالقرار ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (١١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية بشأن الاجتماع المنعقد بالهيئة بين كلا من (نائب رئيس الهيئة للشؤون المالية والإدارية ، نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات ، نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية ، رئيس جهاز مدينة الشيخ زايد ، المدير التنفيذى للشؤون الهندسية لشركة سيى ايدج للتطوير العقارى) والمنتهى بالارأى الى الموافقة على احتساب مساحة القطعة المخصصة للمشروع عاليه طبقا لكارت الوصف الصادر لقطعة الأرض بمساحة صافية قدرها (١٠,٥٣ فدان) ومساحة إجمالية قدرها (١٣,٧٥ فدان) مقاسه من نهاية حارة الخدمة طبقا للمخطط العام للمدينة فى حينه والتي تم التعامل مع الشركة على أساسها ماليا ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٥/٩ بين هيئة لمجمعات العمرانية الجديدة وشركة سيى ايدج للتطوير العقارى ش.م.م بمساحة (١٣,٧٥ فدان) ما يعادل (٥٧٧٦٠,٦٤ م^٢) تحت العجز والزيادة الواقعة بالمحور المركزى بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - ترفيهى - طبى - فندقى) ؛

وعلى محضر المعاينة الوارد برقم (٤٧٣٢٣) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ لقطعة الأرض المخصصة لشركة زايد ايدج بالقطاع الشمالى بالمحور المركزى بمدينة الشيخ زايد والموقع من كلا من المختصين بجهاز المدينة ومندوبى الشركة بشأن الرفع المساحى للطرق المحيطة لتحديد مساحة قطعة الأرض محل الدراسة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلسته رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة سيتي ايدج للتطوير العقاري - ش.م.م على قطعة الأرض الكائنة بالمحور المركزي للقطاع الشمالي بمساحة (١٣,٧٥ فدان) بدلا من شركة زايد ايدج "ش.م.م تحت التأسيس" ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ باعتماد التصميم العمراني لقطعة أرض بمساحة ١٣,٧٥ فدان الكائنة بالمحور المركزي بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة سيتي ايدج للتطوير العقاري لإقامة مشروع (تجاري - إداري - ترفيهي - فنقي - طبي) ؛

وعلى خطاب من مكتب الجبلي معماريون المفوض عن شركة سيتي ايدج للتطوير العقاري الوارد برقم (٤١٩٦٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٧ بشأن طلب اعتماد تعديل القرار الوزاري الصادر لمشروع الشركة بمساحة ١٣,٧٥ فدان بالشيخ زايد ومرفق به لوحات المخطط المعدل المطلوب اعتمادها ، والتفويضات الخاصة بالتوقيع على كلا من (الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري ، والمراجعة الفنية للمخطط العام) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٣٧٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفقا به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والاعتماد وموافقتا بموقف كامل لقطعة الأرض وموقف المهل الممنوحة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٢٠٦٢٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٢ ومرفق طيه الموقف المالي والعقاري التنفيذي ولوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٦٩٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢ لشركة سيتي ايدج للتطوير العقاري لموافقتنا بما يفيد سداد مبلغ قدره (١٣١٤٨٢٠ جنيه) قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الورد برقم (٤١٩٠٨٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٢ والمرفق به خطاب الشركة عاليه الصادر لقطاع الشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٥ الخاص بتسليم شيك بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية ؛

وعلى الطلب المقدم من مكتب الجبلى معماريون المفوض عن شركة سيتى ايدج للتطوير العقارى بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٥ الورد برقم (٤٢٢٥٣٦) لعمل بعض التعديلات ب (٧) نسخ السابق تقديمها ، مرفقا به المخطط المطلوب اعتماده بعد التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٦٥٤١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥ لجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد مرفقا به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والاعتماد وموافقتنا بموقف كامل لقطعة الأرض وموقف المهل الممنوحة ، وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الورد برقم (٤٢٦٢١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣ المرفق به اللوحات بعد المراجعة والاعتماد وكذا الموقف المالى والعقارى المتضمن انه لا يوجد قساط حتى تاريخه ويستحق قسط فى ٢٠٢٢/١٢/١٣ وأن مهلة المشروع تنتهى فى ٢٠٢٣/١/٢٠ ؛

وعلى التعديلات اللازمة المقدمة من الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكي المشروع . وفى حالة تضرر أحد مالكي المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام المعتمد من الهيئة تعتبر التعديلات لاغيه وكان لم تكن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة على اعتماد تعديل القرار الوزارى ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سيتى ايدج للتطوير العقارى باعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة

الأرض بمساحة ١٣,٧٥ فدان الكائنة بالمحور المركزى الشمالى بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - ترفيهى - فندقى - طبى) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٥٥٧) لسنة ٢٠١٧ ، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاحتسه التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قسم سرور :

مادة ١- يعتمد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٣,٧٥ فدان الكائنة بالمحور المركزى الشمالى بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة سيتى ليدج للتطوير العقارى لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - ترفيهى - فندقى - طبى) طبقا للتعاهد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٥/٩ والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٥٥٧) لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين الغير ، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكان لم تكن .

مادة ٤- تلتزم الشركة 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 قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٦- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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

أ.د. صفديس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٣,٧٥ فدان
بالمحور المركزى الشمالى بمدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة سيتى إيدج للتطوير
العقارى بإقامة مشروع (إدارى - تجارى - ترفيهى - فندقى - طبى)
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٥٥٧) لسنة ٢٠١٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣,٧٥ فدان أى ما يعادل
٢٥٧٧٦٠,٦٤ م^٢.

مكونات المشروع :

١- المساحة المخصصة للمباني (F.P) ٣,٥٢٨ فدان أى ما يعادل ٤٨١٨ م^٢
وتمثل ٢٥,٦٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة بمساحة
٥,٧٣٨ فدان أى ما يعادل ٢٤١٠١,٦٤ م^٢ وتمثل نسبة ٤١,٧٣% من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٢٧٨ فدان أى ما يعادل
٢٥٣٧٠ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٢٠٧ فدان أى ما يعادل
٢١٣٤٧١ م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٣٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني:

المساحة المخصصة للمباني (F.P) بمساحة ٣,٥٢٨ فدان أى ما يعادل
٤٨١٨ م^٢ وتمثل ٢٥,٦٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم في المشروع وفقا لاشتراطات المحور المركزي لمدينة الشيخ زايد والواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ على أن يكون معامل التغطية ١,٢ من مساحة قطعة الأرض والنسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحة القطعة وفي حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ وبحد قصوى ٢,٤ يتم تسعير المسطحات الزائدة بواسطة اللجان المختصة وبعد اخذ الموافقات اللازمة .

يسمح بإقامة مبنى واحد بارتفاع حتى ٣٦ م من سطح الأرض وذلك طبقا لموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ضمن البروتوكول الموقع مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٨

الردود ٦ متر من نهاية حد الرصيف حتى حد المبانى وكذا بين المبانى وبعضها وبما لا يقل عن ٤/١ ارتفاع المبنى .

إجمالى المسطحات المبنية المسموح بها بالمشروع تعادل : $١,٢ \times ٥٧٧٦٠,٦٤ = ٢٠٦٩٣١٢,٧٦$.

وطبقا لتوزيع الأنشطة بالجدول التالى :

الاجمالى ٢م (BUA)		جدول المسطحات البنائية للادوار (BUA)		مسطح الاستعمالات ٢م داخل ال (BUA)				الدور	محتاج (١)	
		مسطح (انتظار سيارات) الهدوميات ٢م	مسطح (خدمات للعملي) الهدوميات ٢م	مسطح الاستعمالات ٢م داخل ال (BUA)						
				تجارى	ادارى	ترفيهي	علمي			فندقي
٤٥	٤١٠	٨٨٧					٤٥		محتاج (١)	
١٠٥	٤٧٨	٦١٨					٤٥			
١٠٥	٤٤٩	٤٧٨					٤٥			
١٠٥	٤٤٤	٥٥٦					٤٥			
١١٧٩							٣٣٨	٨٧٨		الترفيهي
١١٤٤							١١٤٤			الاول
١٠٦٤							١٠٦٤			الثاني
١٠٦٤							١٠٦٤			الثالث
١٠٦٨٨							١٠٦٨٨			الرابع
١٠٨٨							١٠٨٨			الخامس
١٠٨٨							١٠٨٨		السادس	
١٠٨٨							١٠٨٨		السابع	
١٠٢٤							١٠٢٤		الثامن	
١٠٠٠							١٠٠٠		تفريغ مسطح	

جدول توزيع مسطحات الدور الأرضي للأجنحة :

النسبة %	مسطحات الدور الأرضي (F.P) ٢م		الجناح	
	بالقدم	بالمتر المربع	١-أ	١-ب
٪٧,٩٤	٠,٢٨	١١٧٦		١
٪٧,٩٤	٠,٢٨	١١٧٦		١
٪٢٦,٠٨	٠,٩٢	٣٨٦٥		٢
٪١١,١١	٠,٣٩	١٦٤٧		٣
٪٤٥,٢٤	١,٥٩٦	٦٧٠٤		٤
٪١,٦٩	٠,٠٥٩٥	٢٥٠		٥
٪١٠٠	٣,٥٢٨	١٤٨١٨		الإجمالي

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

النسبة البنائية للمشروع (F.P) لا تزيد عن ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للمشروع بعد تطبيق نظام الحجوم بقطعة الأرض طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بدلا من ٣٠٪ (F.P) من اجمالي مساحة المشروع .

الارتفاع : أرضى +٣دوار ، ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم بالمشروع بما لا يتعارض مع قيود وارتفاعات القوات المسلحة .

تم تطبيق قاعدة الحجوم فى المشروع وفقا لاشتراطات المحور المركزى لمدينة الشيخ زايد والوردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ على أن يكون معامل التغطية ١,٢ من مساحة قطعة الأرض والنسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحة القطعة ، وفى حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ وبعد أقصى ٢,٤ يتم تسعير المسطحات الزائدة بواسطة اللجان المختصة وبعد أخذ الموافقات اللازمة وبمسا لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يسمح بإقامة مبنى واحد بارتفاع حتى ٣٦م من سطح الأرض وذلك طبقا لموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ضمن البروتوكول الموقع مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٨، يتم استخدام غرف الأسطح بالأنشطة المصرح بها .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات وفقا للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجرافات وتعديلاته وبما لا يقل عن ٢ مكان لكل ٥٠ م^٢ مبانى مغلقة .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات مطابقة للكود واشترطات الجهات المعنية.
تلتزم الشركة بعدم البدء فى استصدار التراخيص قبل سداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم .
تتعهد الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكى الوحدات بالمشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاجيه كأن لم تكن.
تتعهد الشركة أنه فى حالة تضرر أحد مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاجيه كأن لم تكن.

الإشتراطات العامة

- ١ - تم السماح بتطبيق نظرية الحجم بحيث لا تزيد النسبة البنائية (F.P) عن ٤٠٪ من اجمالى مساحة أرض المشروع وبارتفاع ارضى +٣ دوار وقفا لاشتراطات المحور المركزى لمدينة الشيخ زايد والواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بدلا من نسبة بنائية (F.P) عن ٣٠٪ أن يكون معامل الاستغلال ١,٢ من اجمالى مساحة قطعة الأرض والنسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحة القطعة وفى حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ وبحد أقصى ٢,٤ يتم تسعير المسطحات الزائدة بواسطة اللجان المختصة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٢ - الارتفاع (ارضى + ٣ دوار منكرة) ويسمح بإقامة مبنى واحد بالمشروع ارتفاع حتى ٣٦ م من مستوى سطح الأرض وذلك طبقا لموافقة هيئة عمليات القنول المسلحة ضمن البروتوكول الموقع مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى ٢٠٠٨/٩/٨ .
- ٣ - يسمح بإقامه نور السندروم بسنن مسئوليه جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح لدور البروم والمسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى (F.P) وذلك لكل مبنى على حدة ، وتستغل كمرافق خدمات للمبنى (غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية الخ) .
- ٦ - تتولى شركة سيتى ايدج للتطوير العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

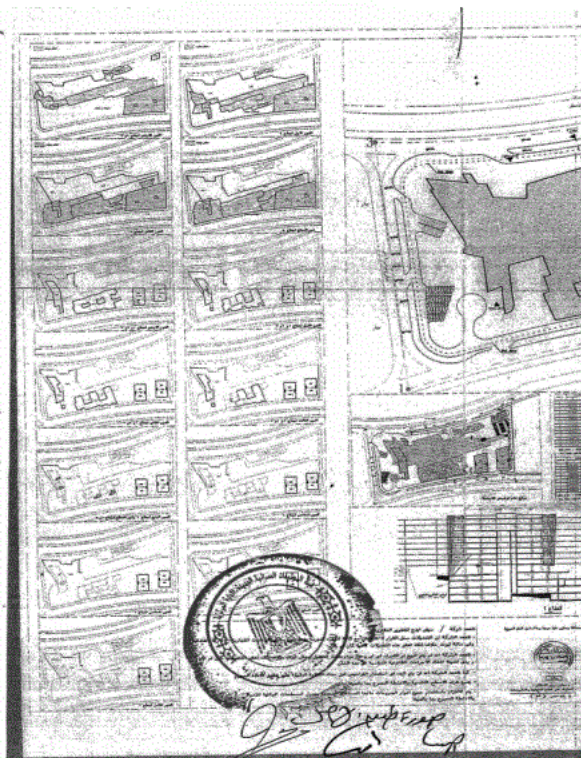
- ٧ - تتولى شركة سبتي إيدج للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣ - يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجرادات وتعديلاته .
- ١٤ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية حال طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

(امضاء)

طرف أول

(امضاء)



محرر
٢٠٢٣