

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٨,٥٩ فدان

بالقطاع الرابع - مركز مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠% - تجارى وإدارى ٥٠%)

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١
بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٢٣) بإجمالى مساحة ٧١,٥ فدان بنشاط استثمارى
(٥٠% عمرانى متكامل - ٥٠% تجارى إدارى) بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة
الجديدة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩
بالموافقة على تعديل طريق سداد نسبة الـ ٢٠% الدفعة المطلوبة والبالغة
٧٤٩٢٤٨٥٠٠ جنيهًا لقطعة الأرض المخصصة لشركة سيتى إيدج بمساحة ٧١,٥ فدان
بمدينة القاهرة الجديدة ليكون السداد على النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠
بالموافقة على استئزال مساحة ٢م١٠٠٠٠ من قطعة الأرض رقم ٢٣ بالقطاع الرابع
بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير
العقارى بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٤٢ لسنة ٢٠٢٠ لتصبح مساحة قطعة
الأرض ٦٥,٧٦ فدان بدلاً من ٧١,٥ فدان بعد إجراء التعديلات على كارت الوصف
بناءً على الوضع الجديد مع تخصيص المساحة المستنزلة لصالح وزارة الدفاع بنظام
نقل الأصول مع إجراء التسويات المالية اللازمة وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨
بالموافقة على تعديل مساحة قطعة الأرض رقم (٢٣) بالقطاع الرابع بمركز مدينة
القاهرة الجديدة والمخصصة لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بقرار
مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ وقرار مجلس إدارة الهيئة
بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ لتصبح مساحة قطعة الأرض ٤٣,٩٥ فدان
بدلاً من ٦٥,٧٦ فدان بعد إجراء التعديلات على كارت الوصف بناءً على الوضع
الجديد وعلى أن يتم إجراء التسويات المالية اللازمة فيما يخص قطعة الأرض السابق
موافقة مجلس إدارة الهيئة على تخصيصها لشركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بناءً
على فروق المساحات وبما لا يمس بالمبلغ المسند نظير الزيادة المطلوبة لرأس مال
الشركة لتصبح حصة الهيئة بعد الزيادة ٧٤,١٣% من رأس مال الشركة المصدر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٤٠,٦٩ فدان بما يعادل ٢م١٧٠٨٨٤,٢٢ من محاور الطرق ومساحة صافية ٢م١٣٥٠٧٣,٤٠ بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩ بالموافقة على تعديل توقيتات سداد الأقساط المستحقة على قطعة الأرض عاليه لصالح السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة سيتى إيدج للتطوير العقارى لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٤٠,٦٨ فدان بما يعادل ٢م١٧٠٨٨٤,٢٢ بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ - تجارى وإدارى ٥٠٪) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩ بتعديل مساحة قطعة الأرض رقم (٢٣) بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة لتصبح المساحة الفعلية من محاور الطرق بنسبة تحميل (٢٠٪) بمقدار ٣٨,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨ والمساحة الصافية ٢م١٣٥٠٧٣,٤٠ ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٤٦٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨ بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ - تجارى وإدارى ٥٠٪) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٦٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٤ لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوحات المخطط المعدل للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٤٤٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ مرفقاً به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية للمخطط المعدل المقدم للاعتماد واستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٢٦٦) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٢٣ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤١٣) بتاريخ ٣/١/٢٠٢٤ ؛

وعلى جدول عم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٨,٥٩ فدان بما يعادل ١٦٢٠٨٨,٠٨ م^٢ بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪ ، تجارى وإدارى ٥٠٪) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٣ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٦٨٠ لسنة ٢٠٢٠ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــســـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بإجمالى مساحة ٣٨,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٦٢٠٨٨,٠٨ (مائة واثنان وستون ألفاً وثمانية وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٨ من المتر المربع) بالقطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠٪، تجارى وإدارى ٥٠٪) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٣ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٢٢، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع (خمس سنوات) من تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٤٦٢) بتاريخ ١/٦/٢٠٢٣ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد لسبب لاقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام 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 يستم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية .

مادة ٥ - تتعهد الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بقطعة الأرض رقم (١) بنشاط عمرانى متكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط وغير مسموح لتخديمها من الخارج ، وفى حالة طلب التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعيرها من قبل الجهة المختصة بالتسعير بعد موافقة الجهة المعنية ، أما بالنسبة لقطعة الأرض رقم (٢) بنشاط (إدارى - تجارى - ترفيهى) فإن التخديم بها من الخارج للعامه .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للمخطط المقدم منها، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير المياه المعالجة اللازمة لحمام السباحة بمعرفتها دون المطالبة بأى مقننات مائية إضافية ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأحكام المادة (٥) من القرار الوزارى رقم (٤٦٢) فى ١/٦/٢٠٢٣

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمدها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة ، وفقاً للقواعد المتبعة وقرارات مجلس إدارة الهيئة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٨ - 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. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

با اعتماد تعديل تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٨,٥٩ فدان
بما يعادل ١٦٢٠٨٨,٠٨ م^٢ بالقطاع الرابع - مركز مدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة للسادة شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى
لإقامة مشروع (عمرانى متكامل ٥٠% - تجارى وإدارى ٥٠%)
المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٣

مساحة المشروع :

إجمالى المساحة الإجمالية للمشروع ١٦٢٠٨٨,٠٨ م^٢ أى ما يعادل ٣٨,٥٩ فدان ؛

وينقسم المشروع إلى الآتى :

مساحة ٨١٠٤٤,٠٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٣ فدان بنشاط (عمرانى متكامل) بنسبة
٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .

مساحة ٨١٠٤٤,٠٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٣ فدان بنشاط (تجارى - إدارى)
بنسبة ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - مكونات منطقة العمرانى المتكامل بمساحة ٨١٠٤٤,٠٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٣ فدان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٤٤١٤,٣٦ م^٢ بما يعادل ٨,١٩ فدان

وتمثل نسبة ٤٢,٤٦% من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل وتنقسم إلى :

مساحة الأراضى المخصصة للنماذج السكنية تبلغ ٣٠٤١٤,٣٦ م^٢ بما يعادل

٧,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٣٥% من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

مساحة الحدائق الملحقة تبلغ ٤٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٤,٩٤%

من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٣٣٩,٠٩ م^٢ أى ما يعادل ١,٧٥ فدان

وتمثل نسبة ٩,٠٦% من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٢م٩١٥٣,٥٩ أى ما يعادل ٢,١٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٢٩٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٩٩٠,٨,٣٦ أى ما يعادل ٤,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٥٧٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٢٢٨,٦٤ م^٢ بما يعادل ٢,٤٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦٢٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للإسكان :

مساحة الأراضى المخصصة للنماذج السكنية تبلغ ٢م٣٠٤١٤,٣٦ أى ما يعادل ٧,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٥٣٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل ، وطبقاً للجدول التفصيلى الآتى :

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
١٦	C	١	٣٩٢,٠٠
١٧	B	١	٤٤٩,٩٧
١٨	B	١	٤٤٩,٣٠
١٩	B	١	٤٥١,٤١
٢٠	C	١	٥١٣,٧١
٢١	B	١	٨٤٨,٠٢
٢٢	A	١	٨٣٦,٨٥
٢٣	A	١	٧٥٨,١٨
٢٤	A	١	٧٧٠,٠٣
٢٥	A	١	٧٨٩,٤٢
٢٦	C	١	٥٨٣,٥٢
٢٧	C	١	٤٨٧,١٧
٢٨	B	١	٤٥٠,٠٨
٢٩	B	١	٤٥١,٢٤
٣٠	B	١	٤٥٠,٨٩

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
١	D	١	٢٨٨,٠٠
٢	D	١	٢٨٨,٠٠
٣	D	١	٢٨٨,٠٠
٤	D	١	٢٨٨,٠٠
٥	D	١	٢٨٨,٠٠
٦	*D	١	٢٨٨,٠٠
٧	*D	١	٢٨٨,٠٠
٨	*D	١	٢٨٨,٠٠
٩	*D	١	٢٨٨,٠٠
١٠	*D	١	٢٨٨,٠٠
١١	D	١	٢٨٨,٠٠
١٢	D	١	٢٨٨,٠٠
١٣	D	١	٢٨٨,٠٠
١٤	D	١	٢٨٨,٠٠
١٥	D	١	٢٨٨,٠٠

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ (تابع) في أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ٢٩

٢٠٢٣

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
٥٣	C	١	٤٤٥,٤٨
٥٤	B	١	٤٥٠,٤٠
٥٥	B	١	٤٥٠,٢٩
٥٦	C	١	٣٩٢,٧٨
٥٧	*D	١	٣٨٨,١٠
٥٨	*D	١	٣٨٨,٨٦
٥٩	*D	١	٣٨٨,١٠
٦٠	*D	١	٣٨٨,٢٤
٦١	*D	١	٣٨٨,٢٤
٦٢	*D	١	٣٨٨,٩٦
٦٣	*D	١	٣٩٤,٠٠
٦٤	*D	١	٣٩١,٥٩
٦٥	*D	١	٣٩٧,٥٨
٦٦	*D	١	٣٩١,٢٤
٦٧	*D	١	٣٨٩,١٤
٦٨	*D	١	٣٨٨,٧٨
٦٩	*D	١	٣٨٨,٧٩
٧٠	*D	١	٣٨٨,١٠
٧١	*D	١	٣٨٨,٢٤
٧٢	D	١	٣٨٨,٠٠
الاجمالي			٣٠٤١٤,٣٦

رقم قطعة الأرض	اسم النموذج	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض م ^٢
٣١	B	١	٤٤٩,٨٥
٣٢	C	١	٣٩٢,٣٧
٣٣	C	١	٣٩٢,٣٤
٣٤	*D	١	٣٨٨,٢٩
٣٥	*D	١	٣١٣,١٥
٣٦	A	١	٦٤٠,٣٦
٣٧	A	١	٦٤٨,٠٠
٣٨	*A	١	٦٤١,٦٩
٣٩	D	١	٣٢١,٧٠
٤٠	D	١	٣٨٨,٦٥
٤١	D	١	٣٨٨,٠٠
٤٢	C	١	٣٩٢,٠٠
٤٣	C	١	٣٩٢,٠٠
٤٤	C	١	٣٩١,٤٩
٤٥	B	١	٤٤٩,٨٢
٤٦	B	١	٤٥١,٤٣
٤٧	C	١	٦٢٠,٠٨
٤٨	C	١	٥٣٥,٨٥
٤٩	A	١	٨٧١,٧٣
٥٠	A	١	٧٥٥,٢٢
٥١	A	١	٨٣٩,١٩
٥٢	C	١	٦٧٤,٠٨

جدول النماذج السكنية :

النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات	عدد الانوار	مسطح الأرض المنخفض سكني م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ FP	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور الثاني م ^٢	مسطح الانوار BUA للنموذج م ^٢	اجمالي مساحة الدور الأرضي م ^٢ FP	اجمالي المسطحات البنائية للمشروع BUA (م ^٢)
A	٩	٩	٩	٩	٢٨٧	٢٨٧	٣١٥,٧	٣١٥,٧	١٢٠٥,٤	٢٥٨٣	١٠٨٤٨,٦
*A	١	١	١	١	٢٨٧	٢٨٧	٣١٥,٧	٣١٥,٧	١٢٠٥,٤	٢٨٧	١٢٠٥,٤
B	١٢	١٢	١٢	١٢	٢٠٠	٢٠٠	٢٢٠,٠	٢٢٠,٠	٨٤٠	٢٤٠٠	١٠٠٨٠
C	١٤	١٤	١٤	١٤	١٦٢	١٦٢	١٧٨,٢	١٧٨,٢	٦٨٠,٤	٢٢٦٨	٩٥٢٥,٦
D	١٤	١٤	١٤	١٤	١٢٨	١٢٨	١٤٠,٨	١٤٠,٨	٥٣٧,٦	١٧٩٢	٧٥٢٦,٤
*D	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	١٢٨	١٢٨	١٤٠,٨	١٤٠,٨	٥٣٧,٦	٢٨١٦	١١٨٢٧,٢
الاجمالي			٧٢	٧٢	-	-	-	-	-	١٢١٤٦	٥١٠١٣,٢

م.ع.ع.ع.ع.ع.

م.ع.ع.ع.ع.ع.

الأراضى المخصصة للخدمات بمنطقة العمرانى المتكامل :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٣٣٩,٠٩ م أى ما يعادل ١,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٩,٠٦% من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل ، على النحو التالى :

مناطق الخدمات	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	النسبة البنائية	عدد الاطوار	الردود
منطقة الخدمات (١)	نادي اجتماعي	٦١٨٦,٥٤	١,٥٤	٢٠%	باروم + ارضى + دور	٦ متر من جميع الجهات
منطقة الخدمات (٢)	الاربن	٧٨٠,٥٥	٠,١٩	٣٠%	باروم + ارضى + دور	
البوابات وشرف الامن الاجمالي		٧٧,٠٠	٠,٠٢	—	دور ارضى فقط ويحد ارضى مساحة ٩ م ^٢ للفرقة الواحدة	
		٧٣٣٩,٠٩	١,٧٥			

الاشتراطات البنائية لمساحة العمرانى المتكامل :

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- النشاط العمرانى المتكامل يمثل ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة النشاط العمرانى المتكامل .
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
- أقصى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار علوية) ويسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضى ، وتستغل كخدمات للمبنى وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة المسموح بها فى المنطقة .
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى للنماذج السكنية عن ٤٥% من مساحة قطعة الأرض المخصصة لكل نموذج .
- الارتفاع المسموح به للنماذج السكنية : أرضى + دورين .
- يقتصر استخدام الدور على الأنشطة المصرح بها بالهيئة فقط .
- الالتزام بترك ردود (٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي) وفى حالة أن واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢م يسمح بتنفيذ الردود الجانبي ٢,٥م كحد أدنى .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج الدورومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته ، ويسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضى السكنية فى انتظار السيارات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠م وفى حالة الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات ضمن النشاط العمرانى المتكامل :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات من ٨-١٢٪ من إجمالى مساحة الأرض .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية والتعليمية والحضانة أما بالنسبة للنوادر الاجتماعية لا تزيد عن ٢٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة أما بالنسبة للخدمات الترفيهية لا تزيد عن ١٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين) لجميع الأنشطة عدا الحضانة أرضى للحضانة ودور أول لإدارة الحضانة فقط والترفيهى والنوادر الاجتماعية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ١٠٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستهلك كخدمات للمبنى وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات داخل منطقة النشاط العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط، ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للنشاط العمرانى المتكامل :

نوع الاسكان	مساحة الارض (م ^٢)	معامل الاستغلال	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها BJA م ^٢	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (م ^٣ /م ^٢ /يوم)	اقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
اسكان متوسط الكثافة	٨١٠٤٤,٠٤	١,٢٥	١٠١٣٠٥,٠٥	٥,٧١	٥٧٨٤٥١,٨٤

يتعهد كلا من الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتجملان وحدهما أى تبعات لذلك .

ثانياً - مكونات النشاط الاستثمارى التجارى الإدارى بمساحة ٨١٠٤٤,٠٤م^٢ بما يعادل ١٩,٣ فدان :

إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٤٣١٠,١٨م^٢ بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .
الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٢٨٣٤٨,١٩م^٢ أى ما يعادل ٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٥٩٩,٦٣م أى ما يعادل ٢,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣١%) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى .
الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٧٨٦,٠٤م بما يعادل ٤ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧١%) من إجمالى مساحة أرض النشاط التجارى الإدارى.
إجمالى مساحات المباني (FP) بقطعة الأرض رقم (٢) نشاط تجارى - إدارى ترفيهى تبلغ ٢٢٤٣١٠,١٨م بما يعادل ٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠% من إجمالى مساحة النشاط التجارى الإدارى كما هو موضح بالجدول الآتى :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة دور البديوم ١	مساحة الدور الأرضى (FP) ٢م	مساحة الدور الاول (٢م)	مساحة الدور الثاني (٢م)	مساحة الدور الثالث (٢م)	مساحة الدور الرابع (٢م)	الإجمالى
B01	تجارى - إدارى	16804.63	16033.86	15885.8	15885.8	15885.8	2027	82322.89
B02	تجارى - إدارى	-	2069.08	2347.16	2347.16	2347.16	700	9810.56
B03	تجارى - إدارى	-	2069.08	2347.16	2347.16	2347.16	700	9810.56
B04	تجارى - إدارى	-	2069.08	2347.16	2347.16	2347.16	700	9810.56
B05	تجارى - إدارى	-	2069.08	2347.16	2347.16	2347.16	700	9810.56
	الإجمالى	-	24310.18	-	-	-	-	121565.13

الاشتراطات البنائية العامة للنشاط الاستثمارى :

- يمثل النشاط (تجارى - إدارى) ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٣٠% من مساحة المخصصة للنشاط .
- أقصى عدد الأدوار : أرضى + ٤ أدوار متكررة ، وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة .
- المسافة بين المباني لا تقل عن ٨ م .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يسمح للمنطقة الاستثمارية بنشاط (إدارى تجارى) بأن يكون التخدميم بها من خارج المشروع .
- تم تطبيق نظير تطبيق نظرية الحجم على منطقة الخدمات الاستثمارية باستغلال مسطحات بنائية بدور البديوم (١) بالمبنى B.١ (تجارى - إدارى) من إجمالى المسطحات المسموح بها دون تجاوز معامل استغلال الخدمات الاستثمارية مع الاكترام بالقرارات والقواعد المعمول بها لهذا الشأن .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى السكنية وللمبنى المنطقه الاستثمارية (أرضى + ٤ ألوار) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال كهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائيه للخدمات داخل مساحة النشاط العمرانى المتكامل (ردود - ارتفاع - نسبة بنائيه) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى للمبنى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ونسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضى للمبنى الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تلتزم شركة سيتى إيدج للتطوير العقارى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تسيق 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 طبقاً للرسومات ومواصفات 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 التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع النزول العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.

تنفيذ شبكات منفصلة للرى بإستخدام 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- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات

بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

(**إمضاء**)

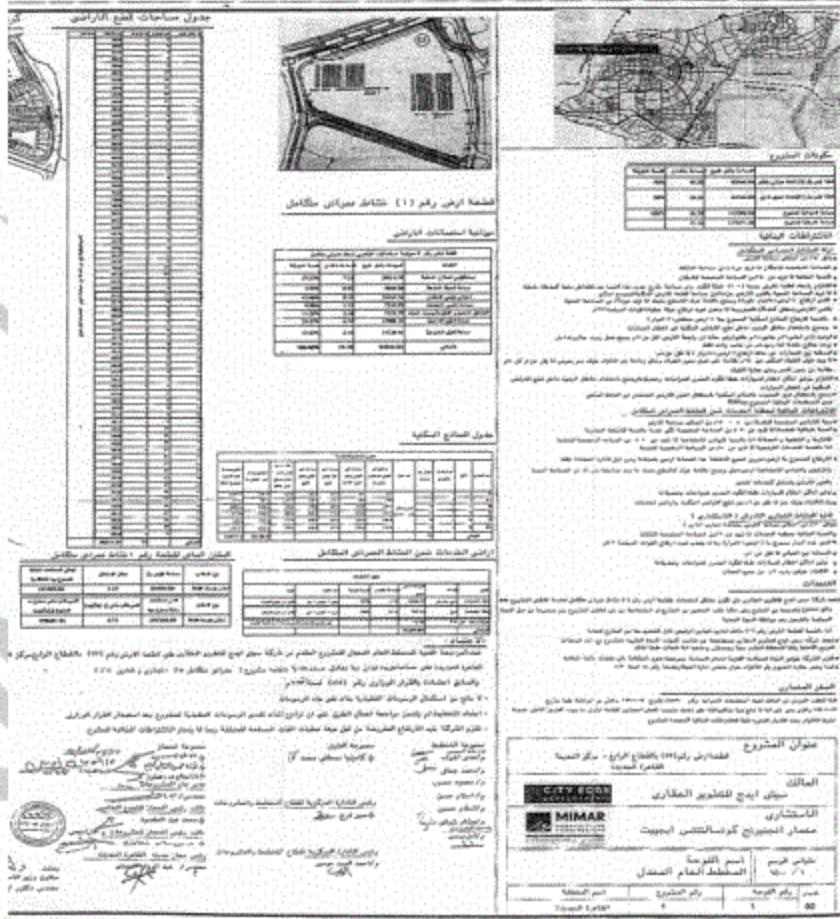
طرف أول

معاون الوزير

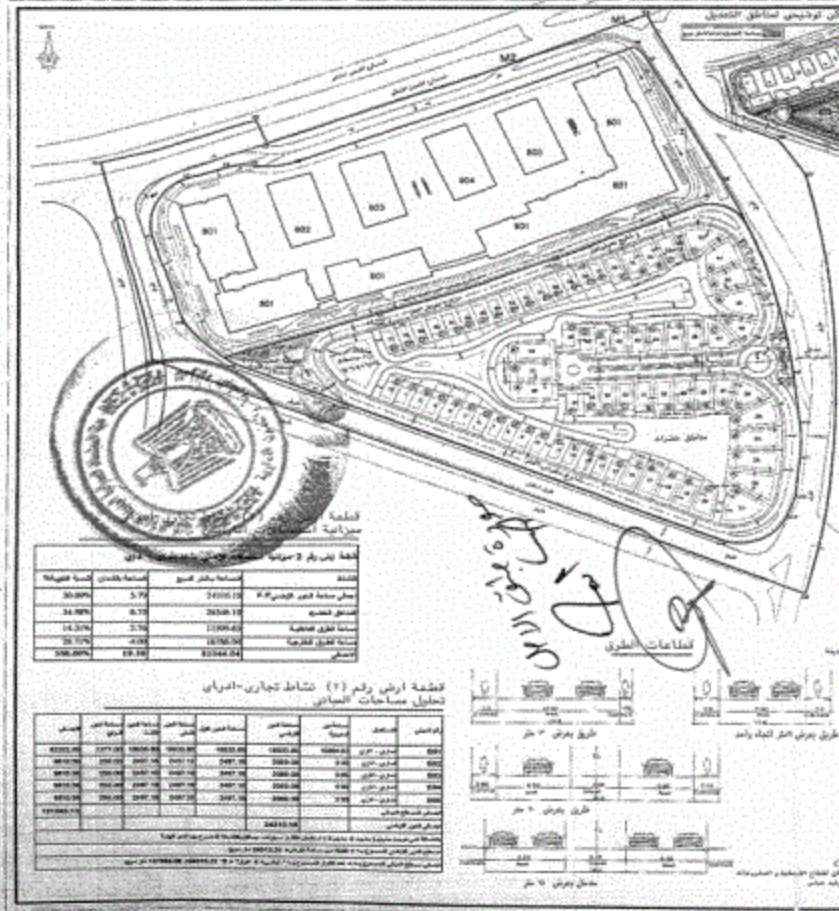
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى





السرد رقم ١٦٥ من تاريخ ١٧/٨/٢٠٢٤



ملف رقم 2 سوسا

الغرض	مساحة القطر (م ²)	مساحة البناء (م ²)	عدد الوحدات
مبنى سكني سكني (R.D)	24100.00	5.7٧	30,000
مناطق لتسويق	20340.10	0.7٧	34,000
مساحة طرق داخلية	11,900.00	2.70	14,376
مساحة طرق خارجية	13,700.00	2.00	20,172
مجموع	82040.24	13.24	100,000

الخريطة ارضي رقم (٦٦) شاطئ تجارة-ادريان
تطوير مساحات المواقف

الموقف	المساحة (م ²)	نوع الموقف	عدد السيارات	عدد الدراجات	المساحة الكلية (م ²)
موقف B01	2000.00	موقف سيارات	20	10	3000.00
موقف B02	2500.00	موقف سيارات	25	12	3700.00
موقف B03	3000.00	موقف سيارات	30	15	4500.00
موقف B04	3500.00	موقف سيارات	35	17	5200.00
موقف B05	4000.00	موقف سيارات	40	20	6000.00
موقف الخدمات	8000.00	موقف سيارات	80	40	12000.00
موقف الخدمات	1000.00	موقف سيارات	10	5	1500.00
المجموع	32000.00	موقف سيارات	320	160	48000.00

