

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٦ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة (١٩.٤٩ فدان) بما يعادل (٢م٨١٨٤٠.٣٨)

الكاننة بالمحور المركزى الشمالى منطقة (٢) بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة / سبرنت للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.)

لإقامة مشروع عمرانى مختلط

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 ٢٥٨ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض رقم (٢) بمنطقة المحور المركزى القطاع
الشمالى بمدينة الشيخ زايد للسادة / شركة سيرنت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع
عمرانى مختلط بمساحة (١٩ فدان) وذلك (تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى
الذى يصدر من جهاز المدينة) ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠١٠٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٨
لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٤ لقطعة الأرض رقم (٢)
بمساحة (١٩,٤٩ فدان) بما يعادل (٨١٨٤٠,٣٨ م^٢) الكائنة بالمحور المركزى الشمالى
المخصصة للسادة / سيرنت للاستثمار العقارى (ش. ذ. م. م) لإقامة مشروع عمرانى
مختلط بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة / شركة سيرنت للاستثمار العقارى لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة
(١٩,٤٩ فدان) بما يعادل (٨١٨٤٠,٣٨ م^٢) الكائنة بالمحور المركزى - القطاع
الشمالى منطقة (٢) والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى مختلط بمدينة الشيخ زايد ؛
وعلى خطاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٧١٠٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٦ المرفق به لوحات المشروع
لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية
المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٢٥٦٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٢٦٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد
المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٩/٨/٢٠٢٤ ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة
من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستدك والرسومات المقدم من
السادة / سبرنت للإستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض رقم (٢) بمساحة (١٩,٤٩ فدان) بما يعادل (٨١٨٤٠,٣٨م^٢) الكائنة بالمحور
المركزي الشمالي منطقة (٢) بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمراني
مختلط ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته
التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و القرار الوزاري
رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة (١٩,٤٩ فدان)
بما يعادل (٨١٨٤٠,٣٨م^٢) الكائنة بالمحور المركزي الشمالي منطقة (٢) بمدينة
الشيخ زايد المخصصة للسادة / سبرنت للإستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع
عمراني مختلط . وذلك طبقاً للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢/٧/٢٠٢٤ والتي تعتبر جميعها
مكاملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقوانين والنظم المتبعة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (الجزء العمراني المتكامل) لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض واستشاري المشروع بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تبعيات لذلك .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثامن من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٧/٢

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض ببنود قرارات مجلس إدارة الهيئة أرقام ١٧٨ لسنة ٢٠٢٣ و ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - 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 ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة المخصص لما قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة ١٦ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٢/٩/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندسين / شريف الشربيني



المطابع الأسيوطية
طوره الكروية الأسيوطية

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة ٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ بما يعادل ١٩,٤٩ فدان

الكاننة بالمحور المركزى الشمالى منطقة (٢)

والمخصصة للسادة / سيرنت للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى مختلط بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨١٨٤٠,٣٨ م^٢ أى ما يعادل

١٩,٤٩ فدان ؛ وينقسم إلى :

المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بمساحة ٤٠٩٢٠,١٩ م^٢ بما يعادل

٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من مساحة المشروع .

المساحة المخصصة للنشاط الخدمى الاستثمارى بمساحة ٤٠٩٢٠,١٩ م^٢ بما

يعادل ٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من مساحة المشروع .

أولاً - مكونات النشاط العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بمساحة ٤٠٩٢٠,١٩ م^٢ بما يعادل

٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من مساحة المشروع ؛ ويشتمل على الآتى :

الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٢٠٤٢٥,٢٤ م^٢ بما يعادل

٤,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩١٪ من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٠٨٠,٩٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٠ فدان وتمثل

نسبة ٥,٠٩٪ من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاه بمساحة ٥٢٦١,٣٥ م^٢

أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨٦٪ من إجمالى مساحة منطقة

العمرانى المتكامل .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٣١٥٢,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل نسبة ٣٢,١٤٪ من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

الأراضي المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٤٢٥,٢٤ م^٢ بما يعادل ٤,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩١٪ من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل ؛ وطبقاً للجدول التالى :

رمز النموذج	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتمودج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالموقع العام (F.P) م ^٢	إجمالي BUA للتمودج م ^٢
AP ٠١	٦	يدروم + أرضى + أدوار	٢٤	٥٠٨,٠٨	١٤٤	٣٠٤٨,٤٨	١٨٢٩٠,٨٨
AP ٠٢	٤	يدروم +	٢٦	٦٢٧,٠٤	١٠٤	٢٥٠٨,١٦	١٦٦٣٥,١٢
AP ٠٣	٤	أرضى + ٦ أدوار	٨٢	١١٦٣,٩٩	٣٢٨	٤٦٥٥,٩٦	٣٢٥٩١,٧٢
الإجمالي	١٤				٥٧٦	١٠٢١٢,٦٠	٦٧٥١٧,٧٢

مسطح BUA غير شامل البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة

الأراضي المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٠٨٠,٩٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٠٩٪ من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل ، وطبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة (فدان)	المساحة م ^٢	النشاط	رقم منطقة الخدمات
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (%)				
٦ م من جميع الجهات		يدروم + أرضى + دورين	٣٠,٠٠%	٠,٢٤	٩٤٥,٨٨	تجاري اداري	١
			٣٠,٠٠%	٠,١٢	٥١٦,٩٢		٢
			٣٠,٠٠%	٠,١٢	٥٠٨,١٢		٣
مسطح خزانة الأمن بمساحة ٧ م ^٢ تنكدي ٢م ^٢		دور أرضى فقط		٠,٠١	٦٠,٠٠	غرف الأمن والبيانات (F.P)	
				٠,٥٠	٢٠٨٠,٩٢	الإجمالي	

« جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمثبتة على مستوى المشروع لمنطقة العمراني المتكامل :-

المسطحات المتبقية (م ^٢)	المسطحات المستخدمة (م ^٢)	المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة (٢٠٢٣)	المسطح المسموح به طبقا للاشترافات الاصلية (م ^٢)	
			٤٠٩٢٠,١٩	مساحة الجزء العمراني المتكامل م ^٢
٣٤,٨٥	٢٠٤٢٥,٢٤		٢٠٤٦٠,١٠	مساحة الأراضي المخصصة للاسكان
١٧,٤٣	١٠٢١٢,٦٢		١٠٢٣٠,٠٥	F.P
٠,٥٩	٦٧٥١٧,٧٢	٦٧٥١٨,٣١	٦١٣٨٠,٢٩	BUA
٤٠٥٧,١١	٢٠٨٠,٩٢	٦١٣٨,٠٣	٤٩١٠,٤٢	مساحة الأراضي المخصصة للخدمات
	٦٦٦,٢٨		١٤٧٣,١٣	F.P
٤٠٨٧,٣٣	١٨٧٨,٨٣	٥٩٦٦,١٦	٤٤١٩,٣٨	BUA

« المقتن المائي لمنطقة العمراني المتكامل :-

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات		
القياسي مقتن مائي مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ يوم)	القياسي مقتن مائي (ل/م ^٢ يوم)	القياسي مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	معامل الاستغلال	نوع الاسكان
٢٩٩٤٠٠	٤١٧٦	٢م ٦١٣٨٠,٢٨٥	١,٥	عائلات متوسطة الكثافة

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٧٥٢ فرد) .
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكوود المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويستحلمان وحدهما أي تبعات .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمرانى المتكامل :

تمثل نسبة ٥٠٪ من اجمالى مساحة المشروع .
يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع اراضى المجتمع العمرانى المتكامل السكنية والخدمية .
يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الإشغال بواقع ١٠٪ وطبقاً للقواعد والشروط الواردة بالقرار .
يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصرى و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .
المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .

يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصرى الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بترك ردود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للعمارات السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن ٥٠٪ من مساحة كل قطعة أرض .

الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٥ أدوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجم ليصل أرتفاع العمارات الى (أرضى + ٦ متكرر) مع الالتزام بقيد الأرتفاع المقرر للمشروع .

المسافة بين المباني السكنية لا تقل عن ١٠ م ؛ ويمكن ان تصل الى ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للمباني مصممة طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .

إشتراطات مناطق الخدمات :

نسبة أراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢٪ من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الى ١٥٪ طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠٪ من معامل الاشغال الأصلي ؛ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيلياً .

يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات وفقاً لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع .

يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده و التي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط و اعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطنى المشروع وفي حالة الترخيم الخارجى يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ مغلقة + ١٠٪) مظلات من مسطح الدور الارضى

كغرف خدمات بدور السطح طبقاً لقرار الوزارى رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠١٩ والقواعد

المعمول بها بالهيئة .

منطقة الأنشطة الاستثمارية بنسبة ٥٠٪ من المشروع :

المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٤٠٩٢٥,١٩م^٢ بما يعادل ٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من مساحة المشروع (وتم احتساب مساحة الطرق الخارجية بالكامل من ضمن تلك المساحة) ؛ وطبقا للجدول التالي :

رقم المبني	النشاط	عدد الأتوار	مساحة المبني F.P م ^٢	مساحة الأرض الاقترضية م ^٢	النسبة النسبية	اجمالي مسطح لمبني م ^٢ BUA
مبنى ٠١ MU	نشاط استثماري (متعدد الاستثمارات)	بدروم + أرضي + ٥ متكرر	١٨٧٦,٢٨	٦٢٤٤,٢٧	% ٣٠	١١٢٥٧,٦٨
مبنى ٠٢ MU			٢٤٣٣,٦٢	٨١١٢,٠٧	% ٣٠	١٤٦٠١,٧٢
مبنى ٠٣ MU			٧٩٦٦,١٥٨	٢٦٥٥٣,٨٦	% ٣٠	٤٧٧٩٦,٩٥
الإجمالي			١٢٢٧٦,٠٦	٤٠٩٢٠,١٩		٧٣٦٥٦,٣٥

« جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة الأنشطة الاستثمارية :-

الاستعمال	المسطح المسموح به طبقا للإشترطات الاصلية م ^٢	المسطح المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	المسطح المستخدم م ^٢	المسطح المتبقي م ^٢
الأراضي المخصصة للخدمات الاستثمارية	٤٠٩٢٠,١٩	٤٠٩٢٠,١٩	٤٠٩٢٠,١٩	٠,٠٠
F.P	١٢٢٧٦,٠٦	١٢٢٧٦,٠٦	١٢٢٧٦,٠٦	٠,٠٠
BUA	٧٣٦٥٦,٣٤	٧٣٣٩١,١٦	٧٣٦٥٦,٣٤	٣٦٨٢,٨١

إشترطات منطقة الأنشطة الاستثمارية :

- تمثل منطقة الأنشطة الخدمية الاستثمارية ٥٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا .
- يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات الاستثمارية وفقا لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع .
- تحدد الأرتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقا للإشترطات المعمول بها بالهيئة .
- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهي - إداري - فندقى سياحى - تعليمى - صحى) .
- الإرتفاع المسموح به فى الخدمات هو أرضى + ٥ دور .
- تمت الموافقة الفنية على تعديل الردود الأمامى ليصبح ٤م بدلا من ٦م ؛ والردود الخلقى صفر ناحية المشروع .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الأرتفاع المسموح بها للمنطقة .

يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الأشغال بواقع (٥٪) من معامل الأشغال الاصلى لتصبح الـ BUA المسموح بها بمنطقة الأنشطة الاستثمارية ٧٦٢٢٧,٤٧م^٢ .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .



الجمهورية العربية السورية
وزارة التخطيط والبحث الاقتصادي
مكتب الدراسات والبحوث الاقتصادية

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم عن طريق زيادة عدد الادوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٦ متكرر) وبذلك معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموع بها في المنطقة .
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الاصلى ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة سيرنت للإستثمار العقارى (ش.ذ.م) و استشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .
- ٤- يسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده .
- ٦- لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- تلتزم شركة سيرنت للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) بالقيام بالاتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .

تسييق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات اعمال 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 واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف 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 اعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصه بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمه من الجمعيه والمعتمده من الهيئه وجهاز المدينه .

١٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئه .

١١ - يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ - تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، تعديلاتهما.

١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائيه فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤ - يلتزم المالك باعتماد رسومات و تصميم ومواصفات أعمال شبكه الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
بالتقويض عن الشركة
محمد خالد حمدان

طرف أول
نائب رئيس الهيئه لقطاع
التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



